

vormals Archiv für Kommunalwissenschaften

**Im
Brennpunkt: Innenstadtwohnen: Neue Herausforderungen für die Städte**

Klaus J. Beckmann, Gregor Jekel, Franciska Frölich von Bodelschwingh Editorial: Wohnen in der Innenstadt – Zwischen Vision und Wirklichkeit	5
Gregor Jekel, Franciska Frölich von Bodelschwingh Stadtpolitik und das neue Wohnen in der Innenstadt – Wohnungs- angebot, Anbieterstrukturen und die Bedeutung neuer Wohnformen für die Stärkung des Wohnstandorts Innenstadt	13
Walter Siebel Wohnen in der Innenstadt	37
Joachim Scheiner Lebensstile in der Innenstadt – Lebensstile am Stadtrand: Wohnstandortwahl in der Stadtregion	47
Albrecht Göschel Wohnen in der „Zweiten Moderne“: Projekte eines gemeinschaftlichen Wohnens	63
Stephan Beetz Wohnungsgenossenschaften und Stadtentwicklung	75
Thomas Dilger, Hans Fürst Urbaner Wandel und Migration – Renaissance der Stadt?	89
Autorinnen und Autoren	106
Bestellschein für die Zeitschrift	107

Die englische Fassung der Zeitschrift ist unter dem Titel
„German Journal of Urban Studies“ im Internet (www.difu.de) zugänglich.

Klaus J. Beckmann, Gregor Jekel,
Franciska Frölich von Bodelschwingh

Editorial: Wohnen in der Innenstadt – Zwischen Vision und Wirklichkeit

Die (Wohn-)Suburbanisierung prägte in den vergangenen Jahrzehnten die Siedlungsentwicklung in der Bundesrepublik Deutschland. Insbesondere Familien galten lange Zeit als treibende Kraft dieses Prozesses. Nach gängigem Bild traten sie schnellstmöglich den Weg raus aus der Stadt ins Einfamilienhaus im Grünen am Rande der Stadt oder im peripheren suburbanen Raum an, sobald die berufliche Perspektive gesichert und Nachwuchs in Sicht war. Abgesehen von der Tatsache, dass viel weniger Menschen tatsächlich im Umland im eigenen Einfamilienhaus wohnen, als gemeinhin dargestellt wird, waren die Folgen dieser Entwicklung dennoch gravierend. Sie umfassten die Ausweisung immer neuer Wohngebiete am Stadtrand oder im Umland, die Zersiedelung der Landschaft und den Bau neuer Verkehrswege sowie eine partielle soziale Segregation nach Einkommen, Alter und ethnischen Hintergrund.

Der Wandel des Wohnens, das heißt die sich verändernden Rahmenbedingungen auf gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und ordnungspolitischer Ebene sowie deren Auswirkungen auf Wohnpräferenzen, Sozialstruktur, Städtebau und Unternehmen verstärken seit geraumer Zeit die Anzeichen dafür, dass neben die Suburbanisierung als neuer Trend die Wiederentdeckung des Wohnstandortes (Innen-)Stadt tritt. Parallel dazu führen städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Anstrengungen zur Aufwertung der Wohnungen und des Wohnumfeldes in den Städten, etwa im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen, des Stadtumbaus, der Sozialen Stadt und in jüngster Zeit auch der nationalen Stadtentwicklungspolitik.

Die Debatte hierüber hat in den vergangenen Jahren zu einer neuen Themenprofilierung im Bereich des Wohnens als zentralem Aufgabenfeld kommunaler Daseinsvorsorge geführt. So ist auch die Auffassung dessen, was unter kommunaler Wohnungspolitik zu verstehen ist, einem Wandel unterworfen. Neben die Versorgung sozial benachteiligter Haushalte, die in vielen Städten und Gemeinden angesichts entspannter Wohnungsmärkte inzwischen als weniger drängendes Problem gesehen wird, treten zunehmend Überlegungen, wie in einer Gesellschaft mit sich ausdifferenzierenden Lebensstilen passende Wohnungsangebote in der Stadt zur Verfügung gestellt werden können, wie das Altwerden in der eigenen Wohnung für möglichst viele Menschen zu gewährleisten ist, wie man stärker

dem Wunsch eines wachsenden Anteils von Familien nach einem Wohnen in der Innenstadt gerecht werden kann. Attraktive Wohnlagen in den Innenstädten geraten als „weicher“ Standortfaktor in den Fokus von Stadtmarketing und Identitätspolitik. Die Stabilisierung der Einwohnerzahlen und die Schaffung hochwertiger Wohnungsangebote werden angesichts knapper öffentlicher Finanzen als zunehmend wichtiger Beitrag zur Sicherung der fiskalischen Basis kommunaler Selbstverwaltung wahrgenommen.

All dies geschieht vor dem Hintergrund einer Diskussion über die Frage, ob ein Trend „zurück in die Stadt“ zu beobachten ist. Eine Difu-Studie zum Wohnen in der Innenstadt beschäftigte sich mit diesem Thema¹. Diese Studie bezog sich auf zwei Innenstadtquartiere, je eines in Leipzig und in München, die als Wohnstandorte äußerst beliebt waren und deren Bewohner sich überwiegend explizit für das Wohnen in der Innenstadt entschieden hatten. Unter diesen überzeugten Innenstadtbewohnern waren, zumindest im Falle Leipzigs, auch auffällig viele Familien und im Falle Münchens Bewohner aus sehr unterschiedlichen Milieus und Lebensstilzusammenhängen. Gemeinsam war ihnen, dass sie sich schwer ein Leben außerhalb oder am Rande der Stadt vorstellen konnten. Wenn sie nach ihren Lagewünschen im Falle eines Umzugs gefragt wurden, so wollten sie überwiegend im Quartier bleiben oder zumindest in einem anderen Innenstadtteil wohnen. So vorsichtig die Ergebnisse der Studie angesichts der Tatsache zu bewerten sind, dass es sich hierbei nur um zwei ausgewählte Quartiere in lediglich zwei Städten mit besonderer Charakteristik und Attraktivität handelte, so lassen sich dennoch aus den empirischen Befunden Hinweise auf ein wachsendes Interesse am Wohnen in der Innenstadt ableiten.

Während einerseits von den Wohnungsmarktakeuren selbst dieses wachsende Interesse am Wohnen in der Innenstadt überwiegend bestätigt wurde, gab es andererseits immer wieder Hinweise, der Trend zum Wohnen in der Innenstadt ließe sich empirisch nicht belegen. Mit der Frage, ob die Ergebnisse der Difu-Studie über die beiden untersuchten Stadtteile hinaus auch auf größere städtische Zusammenhänge und Städte mit unterschiedlichen Voraussetzungen (Groß-/Kleinstadt, wachsende/schrumpfende Stadt etc.) übertragbar sind und welche Anforderungen an die Stadtpolitik sich aus diesem Trend ergeben, beschäftigte sich eine Folgestudie, aus deren Ergebnissen im ersten Beitrag dieses Heftes **Gregor Jekel** und **Franciska Frölich von Bodelschwingh** (Difu) einige zentrale Erkenntnisse und Überlegungen vorstellen. Die Methodik dieser Studie lag im Vergleich zum Vorgängerprojekt weniger in der Primärerhebung zusätzlicher statistischer Daten als in der Überprüfung der Befunde anhand der Befragung von Experten. Hierzu wurden Gespräche mit Akteuren aus Politik und Verwaltung, der Wohnungswirt-

1 Hasso Brühl, Claus-Peter Echter, Franciska Frölich von Bodelschwingh und Gregor Jekel: Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance? Difu-Beiträge zur Stadtforschung Bd. 41, Berlin 2005.

schaft, mit Investoren und Bauträgern, mit Maklern, Mieterschutzvereinen sowie den Industrie- und Handelskammern geführt. Deutlich wurde dabei, dass die Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen größer als das Wohnungsangebot ist – und dass das vorhandene Angebot nicht den Anforderungen wichtiger Nachfragegruppen entspricht. Familien, die auf ausreichend große und preiswerte Wohnungen angewiesen sind, kommen in den Innenstädten bei der Wohnungssuche häufig nicht zum Zuge, weil sie um diese (seltenen) Wohnungen mit kleineren, einkommensstarken Haushalten konkurrieren. Bei älteren Innenstadtbewohnern mangelt es weniger an der passenden Wohnungsgröße als an der Anpassung des vorhandenen Wohnraumes an die Anforderungen einer alternden Gesellschaft. Auch im Zuge von Heterogenisierung, Vereinzelung und wachsender Vielfalt der Lebensstile ist eine Ausdifferenzierung der Wohnungsnachfrage zu verzeichnen, auf die der Markt bislang nicht reagiert. Hier ist die öffentliche Hand gefordert, indem sie auf eine stärkere Differenzierung des Wohnungsangebotes hinwirkt – und damit auch regulierend auf die Vielfalt bei der Anbieterstruktur Einfluss nimmt. Ein besonderes Augenmerk ist dabei auf die Unterstützung neuer Wohnformen insbesondere beim Wohnungsneubau zu werfen, wie sie von vielen Großstädten bereits geleistet wird, aber noch intensiviert werden sollte.

Die Ursachen für die sich verstärkende und ausdifferenzierende Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum liegen maßgeblich in den Prozessen des demographischen Wandels begründet: Schrumpfung, Alterung, Heterogenisierung und Vereinzelung. **Walter Siebel** (Carl von Ossietzky Universität Oldenburg) geht in seinem Beitrag von der These aus, dass das Umland als Wohnstandort auch aufgrund von Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt, Wandel der Lebensweise, Individualisierung der Zeitstrukturen und Rücknahme der Subventionen an Attraktivität gegenüber der Stadt einbüßt, die Kernstadt dagegen als Wohnort wieder zumindest relativ an Gewicht gegenüber dem Umland gewinnt. Für schrumpfende Regionen bedeutet das, dass in Zukunft Leerstände auch in den Einfamilienhausgebieten strukturschwacher Regionen auftreten können. Die Auswirkungen dieser Entwicklung stellen angesichts der gestiegenen Bedeutung von Wohneigentum als Bestandteil der privaten, staatlich geförderten Altersvorsorge eine gesellschaftliche Herausforderung für die Zukunft dar, deren Entwicklung es genau zu beobachten gilt.

Ob die wieder entdeckte Attraktivität des innerstädtischen Wohnens auch auf die sich wandelnden Wohnpräferenzen bestimmter Lebensstilgruppen zurückgeht, ist Thema des Beitrags „Lebensstile in der Innenstadt – Lebensstile am Stadtrand: Wohnstandortwahl in der Stadtregion“ von **Joachim Scheiner** (Universität Dortmund). Darin wird anhand der Ergebnisse einer standardisierten Haushaltsbefragung, die im Rahmen des Projekts StadtLeben in ausgewählten Wohnquartieren Kölns und seiner Umgebung durchgeführt wurde, die Bedeutung von Lebensstilen für Wohnmobilität und Wohnstandortverhalten der Bevölkerung innerstädti-

scher und peripherer Wohngebiete dargestellt. Insgesamt erweisen sich Variablen der Lebenslage wie Alter, Haushaltstyp, Geschlecht und Schulbildung als dominierende Erklärungsgrößen der Standortwahl. Eine bedeutende Rolle spielen auch subjektive Standortpräferenzen sowie die Verfügbarkeit über Verkehrsmittel. Der Lebensstil scheint in bestimmten innerstädtischen Quartierstypen von Bedeutung zu sein, spielt insgesamt aber eine eher untergeordnete, wenn auch signifikante Rolle. In der Zusammenschau der Beiträge von Siebel und Scheiner lässt sich schließen, dass weniger die Vielfalt der Lebensstile als vielmehr die Kombination mehrerer Einflussfaktoren zu einer Ausdifferenzierung der Anforderungen an das Wohnen führen werden. Zu diesen Einflussfaktoren zählen neben den Lebensstilen veränderte und sich weiter verändernde Geschlechterrollen, die Lebenslage, subjektive Standortpräferenzen und die Entstandardisierung von Lebensläufen, die in Verbindung mit objektiven Lagemerkmalen wie Verkehrsanbindung und unterschiedlichsten Bedürfnissen, die mit der Wohnung zusammenhängen, aber über die eigentliche Wohnraumversorgung hinausgehen, auch zu einer Entstandardisierung der Wohnungsnachfrage führen. Die beschriebenen Entwicklungen bergen aber auch wachsendes Konfliktpotenzial gerade in den dicht besiedelten Innenstadtbereichen. Sie können unter anderem soziale Spannungen sowie Nutzungskonflikte mit Gewerbe- oder Freizeitnutzungen zur Folge haben.

Aus den Ergebnissen werden Schlussfolgerungen für die planerisch-politische Beeinflussung von Wohnstandortentscheidungen durch gezielte Standortinformationen gezogen, die Gegenstand des REFINA-Forschungsvorhabens „Integrierte Wohnstandortberatung“ waren. Hierzu zählt die Erkenntnis, dass in mittleren und kleineren Städten nur wenig Informationsbedarf auf der Nachfrageseite besteht und damit die Möglichkeiten der Einflussnahme auf die Wohnstandortwahl dort begrenzt sind.

Dass sich der zunehmende Wunsch nach innerstädtischem Wohnen nicht überall in empirischen Befunden wie steigenden Einwohnerzahlen oder positiven Wanderungssalden niederschlägt, hängt nach den Erkenntnissen der Difu-Untersuchung im Wesentlichen mit der Angebotsseite zusammen: Entweder steht nicht in ausreichendem Maße Wohnraum zur Verfügung, oder er entspricht nicht den Anforderungen der nachfragenden Nutzergruppen an Struktur und Qualität. Wie bereits erwähnt, entwickeln sich mit den neuen Nutzergruppen auch Wohnwünsche, die von den gängigen Anbietern von Wohnraum nicht abgedeckt werden. Daher soll in dem zweiten Teil des Bandes der Blick auf die neuen Wohnformen gelenkt und der Frage nachgegangen werden, welche Rolle diese in der Innenstadtentwicklung als Ergänzung zu den etablierten Anbietern von Wohnraum spielen können.

Abbildung 1: In der Pluralisierung der Lebensweisen steckt auch Konfliktpotenzial, insbesondere in den Innenstädten mit ihren hohen Nutzungsdichten



Foto: Gregor Jekel.

Neben dem demographischen Wandel sieht Siebel auch die Veränderung der Geschlechterrollen als Triebkraft für den Trend zum innerstädtischen Wohnen. Als Lösungsmöglichkeit für das Dilemma, das sich nach Auflösung der traditionellen Arbeitsteilung zwischen Mann und Frau im Spannungsfeld zwischen Beruf und Karriere einerseits und Versorgungsarbeit andererseits ergibt, verweist er auf die moderne Dienstleistungsstadt als eine Form der Vergesellschaftung des privaten Haushalts. Ausgehend von den Herausforderungen des Wohlfahrtsstaates im Zuge von Alterung und Vereinzelung legt **Albrecht Göschel** (Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung) dar, dass sich zwischen den Polen des „Privaten“ und des „Öffentlichen“, die als konstitutiv für moderne Urbanität gelten, im Zuge der Modernisierungen einer „Zweiten Moderne“ zunehmend Übergangsformen bilden, wie sie etwa die „neuen Wohnformen“ darstellen. Welche Rolle können diese Wohnprojekte als Alternativen und Ergänzungen zu staatlichen und familialen Versorgungskonzepten für das Wohnen im Alter spielen? Welche Motivationen und welche Erwartungen folgen daraus an diese Projekte? Auch wenn bislang keine überzeugenden empirischen Studien zu gemeinschaftli-

chen Wohnprojekten und ihren Erfolgsbedingungen oder Erfolgchancen vorliegen, werden in dem Beitrag Einschätzungen hierzu geliefert. Demnach stellt sich eine dauerhafte, wirkungsvolle Zusammenarbeit aller Beteiligten in einem Wohnprojekt dann am ehesten ein, wenn sich die Projektgruppen als Zusammenschlüsse von Individuen verstehen, die von Interessen jedes einzelnen Mitglieds bestimmt sind, und wenn es allen Einzelnen gelingt, diese Interessen möglichst klar als legitime Interessen zu artikulieren. Um diesen Aspekt zu betonen, spricht Göschel statt von gemeinschaftlichen von kooperativen Wohnformen.

Auch Wohnungsgenossenschaften leisten einen wichtigen Beitrag zur Differenzierung des städtischen Wohnungsangebotes. Obendrein stellen sie neben den öffentlichen Wohnungsunternehmen die tragende Säule sozialer Wohnraumversorgung dar und liefern mit ihren über die Wohnraumversorgung hinausgehenden Aktivitäten in vielfacher Weise Beiträge zur Stadtentwicklung und zur sozialen Stabilisierung von Quartieren. Das Potenzial von Wohnungsgenossenschaften für die soziale Stadtentwicklung im Spannungsverhältnis zwischen Gemeinwohl und Eigeninteresse wird in dem Beitrag von **Stephan Beetz** (Institut für Genossenschaftswesen der Humboldt-Universität zu Berlin – IfG) thematisiert. Die Maßnahmen des Bundes zur Aktivierung von Genossenschaftspotenzialen sind derzeit Gegenstand eines Forschungsvorhabens, das das Deutsche Institut für Urbanistik gemeinsam mit dem IfG im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) durchführt.

Als Nutzergruppe innerstädtischen Wohnraums gewinnen Bewohner mit Migrationshintergrund in Zukunft weiter an Bedeutung. Für diese Entwicklung sind Konzepte insbesondere für den Umgang mit dem Wohnungsbestand großer Wohnungsunternehmen gefragt. Daher soll hier auch der Frage nach Steuerungsmöglichkeiten und -erfordernissen nachgegangen werden. Probleme und Lösungsmöglichkeiten einer großen Wohnungsbaugesellschaft im Umgang mit einer sozial und ethnisch heterogenen Bewohnerschaft zeigen **Thomas Dilger und Hans Fürst** (Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt GmbH) auf. Die beiden Autoren kommen zu dem aus der Perspektive eines Wohnungsunternehmens durchaus bemerkenswerten Ergebnis, dass die Vielfalt möglicher Wohnformen den Wohnstandort Innenstadt deutlich von anderen Stadtgebieten abhebt und zu stärken sei – gerade auch in Bezug auf die Besitzformen, die vom Wohnen zur Miete über die Mitgliedschaft in einer Wohnungsgenossenschaft bis hin zum Wohnen als selbst nutzender Eigentümer reichen.

Abbildung 2: Neue Wohnungsangebote müssen eine urbane Sprache sprechen. Einförmige Reihenhäuser gehören nicht dazu



Foto: Gregor Jekel.

Mit der Forderung nach baulichen und städtebaulichen Konzepten, die den zunehmend heterogenen Lebensstilen Rechnung tragen und diesen Raum bieten, treten die Autoren aus der wohnungswirtschaftlichen Praxis der Skepsis Siebels entgegen, ob eine Differenzierung der Wohn- und Lebensweisen überhaupt sinnvollerweise mit einem entsprechend differenzierten Wohnungsangebot beantwortet werden könne. Die fehlende Anpassungsfähigkeit des innerstädtischen Wohnungsbestandes, der nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden ist, kann als Argument für beide Seiten herangezogen werden: als Warnung im Sinne Siebels, den Wohnungsbestand zu sehr an einem aktuellen Wohnleitbild und seinen Anforderungen an die

Baustruktur auszurichten, aber auch als Hinweis auf den erhöhten Handlungsbedarf im sehr gleichförmigen Wohnungsbestand aus dieser Zeit, der den heutigen Anforderungen an das Wohnen in der Stadt nicht mehr gerecht wird.

Mit Blick auf diesen letzten Punkt wird sehr wohl eine Orientierung der Förderpolitik in Richtung einer Differenzierung des Wohnungsangebotes in den Städten erforderlich sein. Dazu zählt eine konsequente Ausrichtung von Neubautätigkeit und Bestandsmodernisierungen auf eine solche Differenzierung. Dabei können die meisten Städte auf attraktive Wohnstandorte in ihren Innenstädten aufbauen. Die Maßnahmen der Kommunen zur Verbesserung des Wohnumfeldes und des Wohnungsbestandes haben hier eine entscheidende Rolle gespielt. Urbanität, kurze Wege, dichte soziale Netze und Infrastrukturangebote zählen zu den entscheidenden Standortfaktoren, die zur Attraktivität der Innenstadt beitragen. Auf diese Stärke müssen die Städte ein besonderes Augenmerk legen und diese Vorteile ausbauen, ohne die Qualität der Innenstädte als Wohnstandort zu schwächen. Hierzu gehört insbesondere urbane Dichte. Neue Wohnungsangebote müssen also auch eine urbane Sprache sprechen.

Das Interesse am Wohnen in der Innenstadt ist, wie sich gezeigt hat, groß, ganz besonders bei denjenigen, die schon dort wohnen. Es geht daher in erster Linie darum, jenen Innenstadtbewohnern, deren Wohnbedarf sich geändert hat, das Leben in ihrem Wohnumfeld weiterhin zu ermöglichen, und erst in zweiter Linie darum, neue Bewohner zu gewinnen.

Gregor Jekel und Franciska Frölich von Bodelschwingh

Stadtpolitik und das neue Wohnen in der Innenstadt

Wohnungsangebot, Anbieterstrukturen und die Bedeutung neuer Wohnformen für die Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt

Zusammenfassung: Der Beitrag nimmt Bezug auf die Ergebnisse des Difu-Forschungsvorhabens „Stadtpolitik und das neue Wohnen in der Innenstadt“. Danach ist die Renaissance des Wohnens in der Innenstadt als Vision unumstritten. Die Vorteile des Innenstadtwohnens liegen in kurzen Wegen, sozialen Netzen und dichten Infrastrukturangeboten. Insbesondere alte Menschen und Familien sind auf diese Standortfaktoren angewiesen. Dass sich für die Gegenwart ein Trend in die Innenstadt (noch) nicht empirisch nachweisen lässt, auch wenn sich die Indizien mehren, ist auf den Ergänzungs- und Anpassungsbedarf beim Wohnungsangebot zurückzuführen. Hier ist die öffentliche Hand gefordert, indem sie auf eine stärkere Differenzierung hinwirkt – und damit auch regulierend auf eine Vielfalt bei der Anbieterstruktur hinarbeitet.

Seit der Veröffentlichung der Difu-Studie „Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance?“ im Herbst 2005 (Brühl und andere 2005) hat in vielen Städten eine intensive Diskussion über die Stadt als Wohnstandort, über die Gründe, die zu einer wachsenden Nachfrage nach dem Wohnen in der Innenstadt führen, und zu den Belegen für einen solchen Trend stattgefunden. Insbesondere mit Bezug auf die Datenlage wurde dabei häufig betont, dass dieser Trend bislang eher ein „gefühlter“ ist, der allerhöchstens in Form von Tendenzen und Indizien seine Spuren in der Statistik hinterlassen hat, darüber hinaus aber keinen belastbaren Niederschlag in den Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung findet.

1. Difu-Studie „Stadtpolitik und das neue Wohnen in der Innenstadt“

Das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) hat im Zuge einer Untersuchung zum Thema „Stadtpolitik und das neue Wohnen in der Innenstadt“ einen Beitrag zur Verbreiterung der Datenbasis geleistet, indem anhand von sieben Fallstudienstädten unterschiedlicher Bevölkerungszahl und Flächenausdehnung, unterschiedlicher regionaler Lage und Bedeutung als Wirtschaftsstandort sowie unterschiedlicher Wirtschaftskraft und Arbeitsplatzentwicklung der Frage nachgegangen wurde, ob jeweils und in welcher Weise ein positiver Bedeutungswandel des Wohnens in der Innenstadt stattfindet und wie die Stadtpolitik auf einen Bedeutungswandel des Innenstadtwohnens reagiert. Diese Fallstudienstädte waren Braunschweig, Dresden, Frankfurt am Main, Kassel, Köln, Schwäbisch Gmünd und Wetzlar.

Hierzu wurden im Zeitraum zwischen November 2006 und Mai 2007 Experteninterviews mit Vertreterinnen und Vertretern von Kommunalverwaltungen und Kommunalpolitik, von Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften, von Mietervereinen und Stadtteilvereinen, von Maklerbüros und Investoren sowie der Industrie- und Handelskammern geführt. Ergänzend wurden Daten und Materialien zur Stadtentwicklung, zur Bevölkerungsentwicklung, zur wirtschaftlichen Situation und zu Umweltbelastungen ausgewertet, die von den Kommunen zur Verfügung gestellt wurden. Der vorliegende Beitrag stellt einen Auszug aus den Ergebnissen dieser Untersuchung dar¹.

Zunächst galt es, gemeinsam mit den Fallstudienstädten den Untersuchungsraum abzugrenzen. Dabei wurde deutlich, dass unter Innenstadt funktional sehr unterschiedlich ausgestattete und räumlich zugeschnittene Einheiten verstanden wurden. Die Bandbreite reichte von der Orientierung am historischen Kern der Stadt (Kassel, Wetzlar, Schwäbisch Gmünd) über die Erweiterung um die verdichteten Altbauquartiere der historischen Stadterweiterungen wie im Falle Kölns, Frankfurts und Braunschweigs bis zu einem über das aktuelle Innenstadtverständnis vor Ort hinaus gehenden Perspektivbereich mit umfangreichen Ergänzungsflächen, innerhalb dessen innerstädtisches Wohnen in Zukunft verwirklicht werden soll (Dresden). Was zunächst irritieren mag und die Frage nach dem Vergleich zwischen Äpfeln und Birnen aufwirft, lässt sich mit Blick auf die Methode und mit dem Fokus auf die Politik beantworten. Wichtiger als eine einheitliche Definition und Abgrenzung über alle Städte hinweg erschien ein gemeinsames Verständnis

1 Die Ergebnisse in vollständiger Form enthält die Difu-Veröffentlichung „Stadtpolitik und das neue Wohnen in der Innenstadt“, die im Frühjahr 2009 in der Reihe „Edition Difu – Stadt Forschung Praxis“ erscheint.

der befragten Experten vor Ort darüber, was in Bezug auf die Zielsetzung, das Wohnen in der Innenstadt zu stärken, zu verstehen ist.

2. Das neue Wohnen in der Innenstadt...

In jüngster Zeit verdichten sich auch in Bezug auf das Datenmaterial Hinweise auf eine Stärkung der Städte als Wohnstandort, wobei nach den Rahmenbedingungen des Marktes zu differenzieren ist. Dass die Kernstädte in schrumpfenden Regionen inzwischen Wanderungsgewinne auch gegenüber dem Umland verzeichnen, zeigte sich sowohl im Kontext der Evaluierung des Programms Stadtumbau Ost – das Programm Stadtumbau Ost ist Bestandteil der Bund-Länder-Programme zur Städtebauförderung – als auch in einer Veröffentlichung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (vgl. Sturm/Meyer 2008). Auch in der erwähnten aktuellen Untersuchung des Difu zum Thema „Stadtpolitik und das neue Wohnen in der Innenstadt“ bestätigten sich diese Beobachtungen. Darüber hinaus zeichneten sich hier auch für Regionen mit divergierender Entwicklung Wanderungsgewinne der Kernstädte gegenüber dem Umland ab. In diesem Marktumfeld scheint die Entscheidung zwischen einem Wohnstandort im Umland und einem in der Innenstadt stärker eine Frage des Lebensstils zu sein als in den wachsenden Regionen, in denen die Wohnstandortwahl nach wie vor entscheidend vom Preisgefälle zwischen Kernstadt und Stadtrand sowie von den finanziellen Möglichkeiten der Wohnungssuchenden abhängt.

Die jeweilige Marktsituation – z.B. „entspannter“ Wohnungsmarkt in einem schrumpfenden Umfeld oder hoher Nachfragedruck in wachsenden Städten und Regionen – stellt demnach ein wesentliches Differenzierungsmerkmal für die Entwicklung des Innenstadtwohnens dar. Dabei ist, zugespitzt formuliert, in schrumpfenden Regionen bei sinkendem oder sich umkehrendem Preisgefälle zwischen Kernstadt und Umland überwiegend mit wachsender Bevölkerungszahl, in wachsenden Regionen dagegen mit stagnierenden oder gar rückläufigen Bevölkerungszahlen in den Innenstädten zu rechnen. Dieser auf den ersten Blick paradoxe Befund erklärt sich aus der Konkurrenz von Ein- und Zweipersonenhaushalten mit Familien um die großen Wohnungen in den Innenstädten, die besonders intensiv in jenen Städten ist, die wirtschaftlich prosperieren. Die daraus folgende Erhöhung der Pro-Kopf-Wohnfläche in den Innenstädten führt dazu, dass ohne deren Ausweitung ein Rückgang der Bevölkerungszahl erfolgen wird. Die Renaissance des Wohnens in der Innenstadt im Sinne einer Wiederentdeckung als Wohnstandort von Mittelschicht und höheren Einkommensgruppen wird sich demnach in prosperierenden Regionen bei gleich bleibendem Wohnungsangebot statistisch nicht in einer Erhöhung der Bevölkerungszahlen, sondern im Gegenteil in deren Stagnation oder Rückgang niederschlagen.

3. ... und seine sozialräumlichen Folgen

Die damit verbundenen sozialräumlichen Prozesse laufen weder zentrifugal noch zentripetal, sondern vielschichtig und kleinräumig ab. Die Aufwertung einzelner Innenstadtlagen mit nachfolgender *Gentrification* wird nicht automatisch auf die benachbarten Häuserblocks übergreifen, im Gegenteil wurde in einigen Städten davon berichtet, dass auch Neubauprojekte für hochwertiges Wohnen keine Veränderungen in der Nachbarschaft hervorgerufen haben. Dennoch ist zu fragen, wie sich die veränderte Nachfrage sowie die Entwicklungen auf der Angebotsseite – überwiegend eigentumsorientierter Wohnungsneubau im gehobenen Eigentumssegment bzw. die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen – auf die Sozialstruktur der Innenstadtbevölkerung auswirken werden.

In den meisten Innenstädten gibt es zwar noch in größerem Umfang preisgünstigen Wohnraum, aber nur ein geringer Anteil davon steht für neu Hinzuziehende zur Verfügung. Die Nachkriegsbestände des sozialen Wohnungsbaus (nicht nur) in den Innenstädten weisen häufig eine geringe Fluktuation auf. Viele Wohnungen werden seit Jahrzehnten von denselben Personen bewohnt. Die durchaus gewünschte soziale Stabilität bewirkt auf der anderen Seite, dass viele Wohnungen, in denen früher eine Familie lebte, heute häufig von einem Einpersonenhaushalt bewohnt werden. In Städten wie Kassel, deren Zentren von sozialen Wohnungsbauten der Nachkriegszeit geprägt sind, ist dies einer der Gründe für die Stagnation der Bevölkerungszahlen in der Innenstadt. Auch der demographische Umbruch, vor dem diese Bestände angesichts der Altersstruktur der Bewohnerschaft stehen, wird Kommunen und Wohnungsunternehmen gleichermaßen vor eine enorme Herausforderung stellen, wenn die frei werdenden Wohnungen nicht mehr den Anforderungen neu hinzuziehender Bevölkerungsgruppen entsprechen.

Segregation steht den sozialpolitischen Zielen der Kommunalpolitik entgegen. Viele Städte haben auf Segregation insbesondere in Folge von Aufwertungsmaßnahmen bereits in der Vergangenheit reagiert, beispielsweise durch Milieuschutzsatzungen und Sanierungsgebiete mit Erhaltungssatzung. Auch unter umgekehrten Vorzeichen, also bei der Lösung von Problemen in benachteiligten Gebieten, gibt es in vielen Städten Maßnahmen zur Verhinderung einer Konzentration benachteiligter Haushalte. Dazu zählt insbesondere die Aufnahme von innerstädtischen Gebieten in das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt, wie sie auch in den Innenstädten einiger Fallstudienstädte erfolgt ist (z.B. in Frankfurt am Main und Braunschweig). Im Handlungsfeld „Wohnen und Städtebauliche Erneuerung“ werden hier gebietsbezogene Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung, zur baulichen Verbesserung von Gebäuden und vor allem zur sozialen Stabilisierung durchgeführt (vgl. Bundestransferstelle Soziale Stadt 2008, S. 33 ff.). Auch der öffentliche und genossenschaftliche Wohnungsbestand in der Stadt kann sowohl in einem angespannten als auch

in einem entspannten Marktumfeld als wichtiges Korrektiv dienen. Insgesamt sind die Steuerungspotenziale der Kommunen jedoch durch die auslaufende Belegungsbindung und die geringe Neubautätigkeit rückläufig.

In diesem Zusammenhang gewinnen innovative Wege zur Vermeidung von Segregation an Bedeutung. Durch den Erwerb von Belegungsrechten in jenen Stadtteilen, in denen keine Bestände des sozialen Wohnungsbaus existieren, wird beispielsweise in Frankfurt versucht, die soziale Entmischung der Innenstadt als Wohnstandort aufzuhalten. Hoffnungen auf eine soziale Stabilisierung von Quartieren werden außerdem in die gezielte Förderung höherwertigen Wohnens in benachteiligten Quartieren gesetzt (vgl. BBR 2003), beispielsweise durch die Unterstützung von Baugemeinschaften oder durch Atelierangebote für Kreative in Zusammenarbeit mit Wohnungsgesellschaften (vgl. Jekel 2007). Auch in der Fallstudienstadt Schwäbisch Gmünd gibt es Überlegungen, mittels gezielter Aufwertungsmaßnahmen durch die Förderung höherwertigen Wohnens die Innenstadt sozial zu stabilisieren und einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen wieder in die Innenstadt zu holen.

4. Familienwohnen in der Innenstadt

Eine wichtige Erkenntnis aus der „Vorgängeruntersuchung“ des Difu zum Wohnen in der Innenstadt war, dass in den innerstädtischen Quartieren, die als Untersuchungsgebiete herangezogen worden waren, auch zahlreiche junge Familien leben und diese sich bewusst für einen solchen Wohnstandort entschieden hatten. Es gibt eine Vielzahl von Argumenten, die Familien zum Wohnen in der Innenstadt bewegen. Dazu gehört zunächst die größere Bandbreite infrastruktureller Angebote im Kinderbetreuungs- und Bildungsbereich. Auch die Netzwerkbildung unter Familien, die sich gegenseitig bei der Organisation des Alltags unterstützen, zählt hierzu. Schließlich sind die Wege zwischen Arbeitsort, Schule und Kita sowie Wohnung oft kürzer und gerade für Familien, in denen beide Elternteile berufstätig sind, damit besser zu bewältigen. Wenn man den Familienbegriff über die klassische Kleinfamilie hinaus ausweitet und auch Patchwork-Familien, Alleinerziehende und multilokale Haushalte hinzuzählt, spielen für solche Haushalte die oben genannten Standortfaktoren eine noch viel größere Rolle.

In den Interviews in den Fallstudienstädten wurde vielfach die Eignung der Innenstadt für Familien bei bestimmten verkehrlichen und grünflächenbezogenen Voraussetzungen bestätigt. Die infrastrukturellen Voraussetzungen (Schule, soziale Infrastruktur) sind zumeist gegeben und befördern gerade in schrumpfenden Regionen, in denen die Peripherie von einer Schließung von Schulstandorten und anderen Versorgungseinrichtungen betroffen ist, den Umzug in die Städte.

Abbildung 1: Private Kindertagesstätte in Dresden



Foto: Gregor Jekel.

Dass sich die Attraktivität der Innenstadt als Wohnstandort für Familien bislang überwiegend noch nicht quantitativ niederschlägt, hat im Wesentlichen zwei Gründe. Zunächst wird angesichts der demographischen Entwicklung, die unter anderem durch Singularisierung und den Trend zu kleinen Haushalten geprägt ist, von einem Rückgang der Familienhaushalte ausgegangen. Selbst wenn also der Anteil der Familienhaushalte, die in der Innenstadt wohnen, zunimmt, kann deren absolute Zahl stagnieren oder zurückgehen. Aussagekräftiger sind demnach in diesem Zusammenhang Zahlen zu den Wanderungsbewegungen von Familien. Aktuelle Zahlen des BBR belegen, dass auch bei Familienhaushalten eine Abmilderung der negativen Wanderungsbilanz zu verzeichnen ist (vgl. Hirschle/Schürt 2008, S. 216).

Der zweite Grund liegt in der Größenstruktur des innerstädtischen Wohnungsangebotes, das von einem Mangel an Wohnungen mit drei und mehr Zimmern geprägt ist. Der hieraus resultierende Engpass für interessierte Familien wird noch dadurch verschärft, dass um die wenigen großen Wohnungen auch zahlungskräftige Singles oder kinderlose Paare konkurrieren. Diese Verknappung drückt sich

zum Beispiel darin aus, dass in Städten wie Frankfurt am Main für große Wohnungen ein höherer Quadratmeterpreis zu zahlen ist als für kleine Wohnungen.

In angespannten Wohnungsmarktsituationen kommt als drittes Argument das Stadt-Umland-Gefälle bei den Immobilienpreisen hinzu. Wegen der günstigeren Bodenpreise finden Familien mit mittleren Einkommen deshalb eher an Standorten außerhalb der Innenstadt passenden Wohnraum. Zunehmend rücken jedoch auch die Folgekosten des Wohnens in der Innenstadt bei der Wohnstandortwahl ins Blickfeld. In einigen der Fallstudienstädte (Dresden, in Teilen auch Braunschweig) ist wie insgesamt in stagnierenden oder schrumpfenden Wohnungsmärkten außerdem eine Angleichung oder gar Umkehrung des Preisniveaus zu beobachten.

Abbildung 2: Spielplatz in Berlin-Prenzlauer Berg



Foto: Gregor Jekel.

Die steigende Akzeptanz städtischen Wohnens unter Familien stützen auch jüngste empirische Forschungsergebnisse des BBR. Demzufolge wandern insbesondere in kleinen Großstädten Familien aus dem Umland in die Stadt. Es gibt zwar gleichzeitig weiterhin eine ausgeprägte Suburbanisierung der entsprechenden als Referenz herangezogenen Altersklasse der 30–45-Jährigen ins Umland. Deren Quelle ist aber nicht die Innenstadt, sondern der Stadtrandbereich. Der Auslöser

der Suburbanisierung liegt nach den Erkenntnissen der Studie nicht in den Wohnwünschen von Familien, sondern in den Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes (vgl. Sturm/Meyer 2008, S. 239 f.). Für die Fallstudienstadt Frankfurt lässt sich diese Einschätzung bestätigen. Aus den Erklärungsansätzen der Interviewpartner wird aber ebenso die Einschätzung deutlich, dass es auch eine „Mentalitätsfrage“ ist, wenn Familien das Wohnen im Eigenheim weiterhin bevorzugen.

5. Wachsende Konkurrenz um preiswerte und große Wohnungen

Es deutet vieles darauf hin, dass das Interesse am Wohnen in der Innenstadt in den meisten Städten nicht nur bei einer bestimmten Lebensstilgruppe, sondern – wenn auch in unterschiedlicher Intensität – bei allen Gruppen zugenommen hat. Von den Interviewpartnern wurde, insbesondere in den größeren Städten, ein steigendes Interesse von „Edelurbanisten“, Familien und älteren Menschen beschrieben, die gerne in die Innenstadt (zurück-)ziehen möchten, jedoch (noch) kein adäquates Wohnungsangebot vorfinden.

Insbesondere an großen Wohnungen herrscht offensichtlich Mangel in vielen Innenstädten. Wenn aber Familien mit wohlhabenden Paaren ohne Kinder oder gar Singles um diese Wohnungen konkurrieren, kann es nicht überraschen, dass die gestiegene Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen nicht zu einem messbaren Effekt etwa in Bezug auf die Einwohnerzahlen oder die Altersstruktur der Innenstadtbewölkerung führt.

Der Entwicklung und Struktur des Wohnungsangebotes kommt damit eine entscheidende Rolle bei der Beantwortung der Frage zu, ob sich das zu beobachtende wachsende Interesse am Wohnen in der Innenstadt auch in Einwohnerzahlen bzw. -zuwächsen ausdrücken wird. Denn ohne die Schaffung zusätzlichen bzw. die Anpassung des bestehenden Wohnungsangebotes an aktuelle Wohnbedürfnisse wird der Wunsch nach einer Wohnung in der Innenstadt gerade für diejenigen, die – wie Familien – bislang eher einen geringen Anteil an der Innenstadtbewölkerung ausmachen, nicht realisierbar sein. Dies trifft auch auf schrumpfende Städte und Gemeinden zu, in denen das Wohnungsangebot häufig nicht den aktuellen Anforderungen und Wohnwünschen dieser Nachfragegruppe entspricht.

Daher sollte im Rahmen der Difu-Untersuchung auch überprüft werden, welche Rolle Investoren und deren Vorstellungen zur Entwicklung des Wohnstandortes in den Innenstädten der Fallstudienstädte spielen. Es wurde von der These ausgegangen, dass die Innenstadt als Wohnstandort zunehmend von Investoren entdeckt wird, weil die Renditeerwartungen im gehobenen Preissegment den inner-

städtischen Wohnungsbau verstärkt ins Blickfeld rücken. Dabei, so wurde angenommen, setzen Wohnungsunternehmen und Investoren auf eine homogene Sozialstruktur und sprechen die gehobene Mittelschicht an. Für die Stadtpolitik, so die weitere Annahme, ist es deshalb zunehmend von Bedeutung, die Bereitstellung von Wohnraum zu tragbaren Kosten für die Mittelschicht sicherzustellen (vgl. Brühl und andere 2005).

6. Ergänzung des Wohnungsbestandes durch Wohnungsneubau

Allgemein steht die Untersuchung der Investorenrolle unter dem Vorbehalt der in den vergangenen Jahren stark rückläufigen Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit. Kleinräumig differenzierte Zahlen über fertiggestellte Wohnungen, die eine gesonderte Bewertung des Innenstadtbereichs erlauben würden, liegen nicht für alle Fallstudienstädte vor. Für die Fallstudienstädte bzw. bei den kleineren Untersuchungsstädten für die entsprechenden Landkreise ergeben sich im Vergleich zwischen 1995 und 2004 bei der Zahl der fertiggestellten Wohnungen Rückgänge zwischen 83,6 und 30,5 Prozent (vgl. Tab. 1).

Tabelle 1: Entwicklung der Zahl der fertiggestellten Wohnungen 1995 bis 2004

Kennziffer	Raumeinheit	Aggregat	Fertiggestellte Wohnungen 1995/2004
14262	Dresden	krsfr. Stadt	-83,6
06532	Lahn-Dill-Kreis	Landkreis	-69,5
06611	Kassel	krsfr. Stadt	-62,7
08136	Ostalbkreis	Landkreis	-61,0
03101	Braunschweig	krsfr. Stadt	-48,4
05315	Köln	krsfr. Stadt	-35,3
06412	Frankfurt am Main	krsfr. Stadt	-30,5

Quelle: BBR 2007.

Einschätzungen von Experten, die vom Fehlen einer Investitionsbereitschaft für den Wohnungsbau in der Innenstadt ausgehen, müssen im Kontext des insgesamt sehr niedrigen Niveaus gewertet werden, auf dem sich der Wohnungsneubau in Deutschland in den vergangenen Jahren bewegt. Im Jahr 2007 lag die Wohnungsneubauquote bei 2,6 Wohnungen je 1 000 Einwohner. Für Westdeutschland stellten die 2,8 fertiggestellten Wohnungen je 1 000 Einwohner einen nochmaligen Rückgang gegenüber den Vorjahren und zugleich die niedrigste Quote seit Bestehen der Bundesrepublik Deutschland dar. Ersteres gilt auch für Ostdeutschland,

wo der entsprechende Wert mit 1,6 Wohnungen je 1 000 Einwohner allerdings noch deutlich niedriger liegt (vgl. ifs 2008). Insofern sind die genannten Einschätzungen nicht als innenstadtspezifische Probleme, sondern als Ausdruck der insgesamt niedrigen Investitionsbereitschaft im Wohnimmobilienbereich anzusehen.

Nach den Ergebnissen der Difu-Studie bestätigt sich die Annahme, dass die Innenstadt von Investoren als Wohnstandort entdeckt wird, bislang nicht flächendeckend. In den Interviews wurde zwar übereinstimmend die Einschätzung geäußert, dass es in den Innenstädten nach wie vor an Wohnungsangeboten für die gehobene Mittelschicht fehlt. Ob sich daran durch Neubau oder Umbau in Zukunft etwas ändert, wird von den Fallstudienstädten jedoch sehr unterschiedlich eingeschätzt.

In den großen Städten, in denen Projektentwickler, Bauträger und institutionelle Investoren das Baugeschehen dominieren, wurde im Untersuchungszeitraum nach Einschätzung der befragten Akteure seitens der Investoren überwiegend in hochwertigen Wohnungsbau investiert. Hier waren konjunkturelle Gründe ein wichtiger Impuls für das veränderte Investitionsverhalten. Angesichts hoher Leerstandsraten bei Büroimmobilien und des dadurch sinkenden Mietniveaus näherten sich die Renditeerwartungen jenen des gehobenen Wohnungsbaus an. In Dresden, wo nach Einschätzung der Gesprächspartner kein weiterer Büroflächenbedarf besteht, wurde teils sogar die Einschätzung geäußert, dass für Wohnbauten mit höheren Renditen zu rechnen ist als für Büroimmobilien.

Die stärkere Orientierung in Richtung Wohnungsbau ist nach Aussage der Gesprächspartner aus der Immobilienwirtschaft auch auf das geringere Vermarktungsrisiko in diesem Immobiliensegment zurückzuführen. In einigen Fällen (so z.B. in Frankfurt am Main) wurden bereits Büroflächen in Wohnraum umgewandelt. Dies betraf leer stehende Bürogebäude, die nur mit hohem Modernisierungsaufwand an die aktuellen Anforderungen an eine Büronutzung angepasst werden können. Diese Entwicklung stellt angesichts der jahrelangen Anstrengungen der Stadtverwaltung, gegen die Wohnraumzweckentfremdung vorzugehen und eine Büronutzung in Wohnungen zu verhindern, einen Paradigmenwechsel ganz besonderer Art dar. Auch wenn eine Untersuchung im Auftrag des Stadtplanungsamtes Frankfurt am Main zum Ergebnis kam, dass die Potenziale einer Umwandlung von Büro- in Wohnflächen nicht ausreichen, um einen nennenswerten Beitrag zur Verringerung des Büroflächenleerstandes zu leisten, zeigte die Studie doch, dass hierin ein erhebliches Potenzial für die Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt liegt (vgl. Baasner und andere 2006, S. 34). Ob dieses veränderte Investitionsverhalten ein Phänomen von Dauerhaftigkeit ist, kann erst bei einer Wiederbelebung des Büroimmobilienmarktes beurteilt werden.

In den mittleren Großstädten, die über eine wesentlich geringere Marktdynamik verfügen, sind sehr unterschiedliche Trends zu beobachten. Es wurde darauf ver-

wiesen, dass es keine Flächenreserven für Neubautätigkeit gibt. Auch wurde darauf hingewiesen, dass es aus Sicht der Eigentümer keinen Handlungsbedarf gibt, etwas an der Bestandsstruktur zu ändern. In einem entspannten Marktumfeld wird das unternehmerische Risiko vor dem Hintergrund niedriger erzielbarer Preise und geringerer Nachfrage als zu hoch eingeschätzt, insbesondere dann, wenn die Eigentümer aufgrund der dennoch guten Vermietungssituation keinen Handlungsbedarf für die Schaffung hochwertiger Wohnungsangebote sehen. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass zwar – gemessen am örtlichen Marktniveau – „höchstpreisige“ Angebote für Wohneigentum entstehen, Investitionen in mittlere oder untere Marktsegmente und insbesondere in den Mietwohnungsbau jedoch ganz ausbleiben. Der Mietwohnungsbau ist nach Beobachtungen aus den Fallstudienstädten im Bereich der privaten Investoren weitgehend zum Erliegen gekommen. Mietwohnungen entstehen in seltenen Fällen nur noch auf Initiative der Kommunen oder der Wohnungsgenossenschaften. Durch den Mietwohnungsbestand ist sichergestellt – darauf wird immer wieder verwiesen –, dass auch in diesem Marktsegment ein umfangreiches Angebot existiert.

In den kleineren Städten wird das Investorenspektrum überwiegend von Einzeleigentümern oder von den Wohnungsbaugesellschaften geprägt. Hier wird unabhängig von der Marktlage überwiegend von einer Zurückhaltung der Grundstückseigentümer beim Bau hochwertigen Wohnraumes berichtet. In den hier viel kleinräumigeren Zusammenhängen können eine problematische Sozialstruktur oder Imageprobleme als Wohnstandort Investitionen in gehobenes Wohnen im gesamten Innenstadtbereich unattraktiv erscheinen lassen. Neben den spezifischen Rahmenbedingungen des Mikrostandortes kann sich außerdem die Aktivierung von Baulandpotenzialen in der Innenstadt als problematisch erweisen. Das Fehlen von Verwertungsinteressen und die Finanzsituation der Einzeleigentümer, also deren Investitionsbereitschaft, stellen ein entscheidendes Kriterium für die Aktivierung dieser Potenziale und damit für die Schaffung von neuem Wohnraum in den Innenstädten kleinerer Kommunen dar. Ansatzpunkte für die Ansprache von Grundstückseigentümern werden aus diesem Grund derzeit im Rahmen des Forschungsvorhabens „Neue Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung“ (HAI) innerhalb des Förderschwerpunkts „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA)“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung erprobt².

2 Vgl. <http://www.refina-info.de>, zuletzt abgerufen am 19.9.2008.

7. Eigentum oder Miete – Zur Entwicklung der Wohnformen

Generell weist der Mietwohnungsbau in Deutschland ein niedriges Niveau auf. Dies betrifft deswegen die Innenstädte in hohem Maße, weil die Mietwohnung dort bislang die vorrangig anzutreffende Wohnform war. In den Innenstädten der Fallstudienstädte erfolgt Wohnungsneubau in der Regel in der Form des Wohneigentums. Mietwohnungsbau fand in den letzten Jahren nur in Ausnahmefällen statt. Dies betrifft zum Beispiel weniger attraktive Standorte, an denen Eigentumswohnungen schwer zu vermarkten sind. In einigen Städten betreiben außerdem die kommunalen Wohnungsunternehmen Mietwohnungsbau. Aktiver noch sind die Wohnungsgenossenschaften, die satzungsgemäß zur Bereitstellung von Wohnraum für ihre Mitglieder verpflichtet sind und ihre Standortpolitik inzwischen verstärkt auf die Innenstadt ausrichten. So verwies der Vorstand einer befragten Wohnungsgenossenschaft auf die gezielte Standortpolitik des Unternehmens, bei der der Wohnungsbestand im Umland zugunsten gezielter Zukäufe in der Innenstadt sowie des Neubaus von kleineren Innenstadtobjekten abgebaut wurde. Dieser als sehr mühsames Geschäft beschriebene Zukauf von Gebrauchtimmobilien und die Konzentration insbesondere auf die Innenstadt erfolgen aus der Überzeugung heraus, dass diese sich in Zukunft stabil entwickeln wird, die Randlagen aber, die weniger gewachsen sind, von zunehmenden Vermarktungsproblemen betroffen sein werden. Wohnungsgenossenschaften engagieren sich auch deswegen im Mietwohnungsbau, weil sie häufig – zumindest wenn es sich um alteingesessene Unternehmen handelt – durch die Mitgliedereinlagen mit höheren Eigenkapitalquoten kalkulieren und geringere Renditeerwartungen bei der Kalkulation anlegen.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass durch die Neubautätigkeit das Wohnen im Eigentum im Innenstadtbereich künftig an Bedeutung gewinnen wird. Eine relevante Erhöhung der Wohneigentumsquote in innenstadtnahen Quartieren ist trotz des überwiegenden Neubaus von Wohneigentum angesichts des geringen Neubauvolumens in den Innenstädten dennoch nicht festzustellen und auch in Zukunft nicht zu erwarten. Dass dies auf die hohen Bodenpreise zurückzuführen ist, wie es in der „Vorgängerstudie“ zum Wohnen in der Innenstadt aus dem Jahr 2005 angenommen wurde, trifft dagegen nicht zu. Im Gegenteil führen hohe Bodenpreise zum Bau vor allem von Eigentumswohnungen, weil damit attraktivere Renditen zu erzielen sind. Insofern wird nach wie vor in der Innenstadt überwiegend zur Miete gewohnt. Daneben tritt aber immer häufiger der Fall ein, dass ein Umzug in die Innenstadt mit dem Erwerb von Wohneigentum verbunden ist. Und es gibt bereits Teile der Innenstädte, die überwiegend oder vollständig vom selbst genutzten Wohnen im Eigentum geprägt sind. Die These, dass gegenwärtig und künftig die Entscheidung für innenstadtnahes Wohnen auch

zumeist eine Entscheidung für die Wohnform „Mietwohnung“ ist, kann durch die Ergebnisse in den Fallstudienstädten damit nicht bestätigt werden.

Abbildung 3: Baugemeinschaft in Braunschweig: In den Innenstädten entsteht heute überwiegend Wohneigentum



Foto: Gregor Jekel.

Im Rahmen der Untersuchung stellte sich vielmehr ein differenzierteres Bild für die Entstehung künftiger innerstädtischer Wohnformen dar, das entscheidend von Baustruktur bzw. Grundstücksstruktur und damit verbunden von den Eigentumsverhältnissen abhängt.

8. Rolle der öffentlichen Wohnungsgesellschaften

Die in öffentlichem Miteigentum befindlichen Wohnungsgesellschaften stellen ein weiteres potenzielles Steuerungsinstrument der Kommunalpolitik zur Differenzierung des Wohnungsangebotes dar. Sie engagieren sich insbesondere bei der Wiedernutzung von innerstädtischen Brachflächen oder im Stadtumbau. Die Ausrichtung der Unternehmensstrategien und damit die Rolle als Investoren in den Innenstädten fallen jedoch höchst unterschiedlich aus. In einigen Städten treten kommunale Wohnungsunternehmen als Projektentwickler für den Bau von Wohnungen im gehobenen Segment auch auf innerstädtischen Flächen auf, so etwa in der Fallstudienstadt Frankfurt am Main. Mit der seit Anfang der Neunzigerjahre zu beobachtenden Erweiterung der Geschäftstätigkeit auf mittlere und höhere Einkommensgruppen reagieren die kommunalen Wohnungsunternehmen auch

auf veränderte Wohnleitbilder und sich ausdifferenzierende Lebensstile. Während vielerorts der Bestand an Sozialwohnungen als (noch) ausreichend angesehen wird, übertrifft die Nachfrage nach Wohnraum für die Mittelschicht das Angebot in vielen Städten inzwischen bei weitem. Mit der Sicherstellung eines angemessenen Wohnungsangebotes nicht mehr allein für Bevölkerungsgruppen mit Marktzugangsschwierigkeiten, sondern für alle Bewohnerinnen und Bewohner einer Stadt wird neben der sozialpolitischen Dimension auch der identitätspolitische Aspekt der Überlegungen zum Umgang mit kommunalen Wohnungsbeständen angeschnitten, der vor dem Hintergrund wachsender Städtekonkurrenz und gesellschaftlicher Wandlungsprozesse an Bedeutung gewinnt (vgl. Göschel 2006). Über die Ausrichtung der Bestandsentwicklung ihrer Wohnungsgesellschaften auf neue Bevölkerungsgruppen wie die Mittelschicht, höhere Einkommensgruppen oder „die Kreativen“ suchen die Kommunen gezielt Aufwertungsprozesse in Quartieren anzustoßen und die Entwicklung städtebaulicher Qualität positiv zu beeinflussen.

9. Kommunale Strategien zur Entwicklung der Innenstadt als Wohnstandort

Kommunen steht eine breite Palette von Maßnahmen und Instrumenten zur Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt zur Verfügung. Diese umfassen insbesondere eigene kommunale Förderprogramme (Modernisierung, Bauträgermodell, Wohneigentumsförderung etc.), die Ausnutzung der baurechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten (Bebauungsplan, Städtebaulicher Vertrag, Milieuschutzsatzung, sanierungsrechtliche Bindung), Engagement als Wohnungsmarktakteur (siehe oben) und Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes in der Innenstadt.

Ein flächendeckender Überblick über die kommunale Wohnungsbauförderung in Deutschland fehlt bislang. Festzustellen ist, dass sie heute insgesamt aufgrund der angespannten Haushaltslage in vielen Städten eine geringere Rolle spielt. Dies hat auch dazu geführt, dass darunter heute sehr viel mehr als die Bereitstellung von Geld verstanden wird. Unter den Fallstudienstädten stellen nur die größeren Kommunen eigene Förderprogramme zur Verfügung. Beispielsweise gibt es in Frankfurt am Main Förderprogramme für bestimmte Innenstadtquartiere wie das Bahnhofsviertel. In Köln wird der Neubau von generationenübergreifenden Wohnformen unterstützt. Die Ausrichtung kommunaler Förderprogramme zielt damit immer häufiger auf eine Diversifizierung des Wohnungsangebotes. Die soziale Wohnraumversorgung wird nicht mehr alleine im Sinne der Daseinsvorsorge interpretiert.

Abbildung 4: Werbung für gehobenes Wohnen im Frankfurter Bahnhofsviertel



Foto: Gregor Jekel.

Vierorts unterstützen Kommunen auch die örtlichen Wohnungsgenossenschaften als wichtige Akteure beim innerstädtischen Mietwohnungsbau. Wegen der Altersstruktur ihrer Mitglieder sind sie vielerorts außerdem Vorreiterinnen bei der Anpassung an die Anforderungen des demographischen Wandels. Die Unterstützung umfasst die Bereitstellung von Grundstücken (wie zum Beispiel in Hamburg und München), Darlehen für Sozialhilfeempfänger zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen oder die Veräußerung von öffentlichen Wohnungsbeständen an Wohnungsgenossenschaften zu besonderen Konditionen³.

Wenn keine Finanzierungsmöglichkeiten für eigene Förderprogramme existieren, gerät zunehmend die Unterstützung des baurägerunabhängigen Wohnungsbaus, wie er vor allem unter dem Schlagwort der Baugemeinschaften bekannt geworden ist, in den Fokus.

³ Vorschläge hierzu hat die Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (heute BMVBS) im Jahre 2004 veröffentlicht. Diese Aktivitäten des Bundes zur Aktivierung von Genossenschaftspotenzialen sind derzeit Gegenstand eines Forschungsvorhabens, das das Deutsche Institut für Urbanistik im Auftrag des BBR durchführt.

Abbildung 5: Die 2000 gegründete Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ erwarb im Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg denkmalgeschützte Wohnungsbestände vom Land Berlin. Bei der Sanierung entstanden unter Einbindung der Anwohner zahlreiche große Wohnungen für Familien und für altengerechtes Wohnen. Die Genossenschaft bietet heute kostengünstiges Wohnen in einem von steigenden Mieten und Umwandlungen in Wohneigentum betroffenen Stadtteil an. Sie tritt auch als Dachgenossenschaft für Wohnprojekte in anderen Teilen der Stadt auf



Foto: Gregor Jekel.

Die baurechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten werden vor allem für die Sicherung eines Mindestanteils an Wohnnutzung eingesetzt. Die Städte versuchen dies insbesondere bei der Planung von Geschäftsimmobilien im Kernbereich der Innenstädte über diverse Steuerungsmechanismen, was je nach den marktlichen Rahmenbedingungen in sehr unterschiedlichem Maße gelingt. So ist es in Frankfurt wie in vielen anderen Großstädten gängige Praxis, die Errichtung von Wohnraum im Umfang von mindestens 30 Prozent der entstehenden Brutto-Geschossfläche eines Geschäftshauses vertraglich zu vereinbaren oder im Bebauungsplan festzusetzen. Angesichts der Genehmigung teilweise sehr hoher Flächenausnutzung in einem Marktumfeld, in dem sich im deutschen Maßstab absolute Spitzenmieten für Büroimmobilien realisieren ließen, konnten solche Auflagen auch durchgesetzt werden. Aber auch unter den veränderten Rahmenbedingungen, wie sie zwischenzeitlich bei einer stark nachfrageorientierten Büroimmobilienmarktsituation in Frankfurt existierten, schien die Verknüpfung von baurechtlichen Verfahren mit Auflagen zum Bau von Wohnungen gut zu funktionieren. Investoren wollten angesichts der veränderten Renditeerwartungen im gewerblichen Bereich nun aus eigenem Antrieb einen höheren Wohnflächenanteil als den geforderten realisieren, zumal die Renditeerwartungen bei Wohnimmobilien angesichts der großen Nachfrage insbesondere nach hochwertigem Wohnungseigentum inzwischen als wesentlich höher eingeschätzt wurden.

10. Neue Wohnformen

Weite Verbreitung erfuhr in den vergangenen Jahren auch die Unterstützung von neuen Wohnformen. Unter dem Begriff „neue Wohnformen“ werden Ansätze für das selbstbestimmte Wohnen unterschiedlicher Nachfragergruppen erfasst, die ihre Vorstellungen vom Wohnen in der Stadt in besonderer Weise realisieren wollen und für die die bestehenden Wohnungsmärkte/-teilmärkte bisher zu wenige Angebote bereithalten. Ihre wachsende Bedeutung stellt eine Reaktion dar auf den zunehmenden Bedarf an speziellen, in der Regel gemeinschaftsorientierten Wohnformen, an Mitgestaltungswillen, „passgenauen“ Beratungen und Projektierungen, der in vielen Städten in Folge eines rasanten Wandels der Lebens-, Arbeits- und Wohnformen sowie der demographischen Veränderungen zu verzeichnen ist.

Zur Bandbreite von Ansätzen, die unter dem Begriff „neue Wohnformen“ zusammengefasst werden, zählen unter anderem das betreute Wohnen, Wohnen im Alter, generationenübergreifende Wohnprojekte sowie die bereits erwähnten Baugemeinschaften. Unterschiede bestehen bei diesen Wohnprojekten vor allem hinsichtlich der Nutzergruppen und der Zielsetzung in Bezug auf Eigentum oder Miete.

Einige Städte weisen mit der Unterstützung neuer Wohnformen beachtenswerte Erfolge auf. So werden in Hamburg 20 Prozent aller Wohnbauflächen, die von der Stadt veräußert werden, durch Baugemeinschaften (siehe unten) bebaut. Die Unterstützung der neuen Wohnformen durch die Kommunen dient insbesondere der Ergänzung des Wohnungsangebotes um Wohnraum, der von den etablierten Investoren und Wohnungsanbietern nicht realisiert wird. Sie stellt damit ein Steuerungsinstrument der Kommunen von zunehmender Bedeutung bei der Qualifizierung der Wohnungsbestände dar.

Gerade für das Wohnen im Alter wird zukünftig mit einem wachsenden Bedarf dieser neuen Wohnformen gerechnet, auch weil diese bei einer sich erhöhenden Lebenserwartung und dem damit verbundenen besseren Gesundheitszustand vieler alter Menschen ein hohes Maß an Autarkie ermöglichen. Durch die Befähigung zum selbstbestimmten Leben wird die Neigung zum Zusammenwohnen mit Gleichgesinnten im Alter künftig zunehmen (vgl. Poddig 2006 und 2007). Standardisierte Angebote, wie sie von Bauträgern und Projektentwicklern überwiegend angeboten werden, greifen dieses Nachfragesegment bislang nicht auf.

Eigentumsorientierte Projekte stellen einen rechtlichen Zusammenschluss mehrerer Privatpersonen zu einer Gruppe dar, die selbstgenutztes Wohneigentum schaffen und an Planung und Bau auch aktiv mitgestalten wollen. Sie werden als Baugemeinschaften, Bauherrngemeinschaften oder Baugruppen bezeichnet. In ihnen schließen sich häufig junge Familien zusammen. Ein wichtiger Vorteil liegt zum einen in der Möglichkeit, individuelle Wohnwünsche innerhalb der Stadt zu günstigeren Kosten als beim Erwerb von einem Bauträger zu realisieren. Häufig bauen damit Stadtbewohner in einer Baugemeinschaft, die sonst aus Mangel an angemessenem und bezahlbarem Wohnraum die Stadt verlassen hätten. Zum anderen entsteht durch die Gruppenbildung mit Menschen in einer ähnlichen Lebenslage und mit ähnlichen Wertvorstellungen die Möglichkeit der gegenseitigen Unterstützung etwa bei der Kinderbetreuung. In Frankfurt am Main findet wie in vielen anderen Städten eine regelmäßige Wohnprojektebörse statt, in deren Rahmen sich auch Baugemeinschaften präsentieren können. In Braunschweig soll ein innerstädtisches Grundstück der Verkehrsbetriebe durch Baugemeinschaften bebaut werden.

Zum Bau oder zur Sanierung eines Hauses als Wohnprojekt eignet sich ebenso die Gründung einer Wohnungsgenossenschaft. Auch durch den Anschluss an eine bestehende Wohnungsgenossenschaft oder die Einrichtung einer Dachgenossenschaft können Wohninteressenten eigentumsähnliche Verfügungsrechte über ein Wohnobjekt erhalten, ohne in der Lage sein zu müssen, in größerem Umfang privates Kapital zur Verfügung zu stellen. Die Bewohnerinnen und Bewohner zahlen dafür ein Nutzungsentgelt an die Genossenschaft, sind über ihre Genossenschaftsanteile aber zugleich Eigentümerinnen und Eigentümer des Wohnungsbestandes.

Dieser „dritte Weg“ zwischen Wohneigentum und Wohnen zur Miete hat sich insbesondere für die Sicherung heterogener Sozialstrukturen im Wohnungsbestand bewährt. Neubauprojekte sind seltener, es gibt aber auch hierfür Beispiele.

Gemeinschaftsorientiertes, selbstbestimmtes Wohnen ist auch in Mietwohnungen innerhalb eines Gebäudekomplexes im Rahmen einer organisierten Bewohnergemeinschaft in Zusammenarbeit mit einem Bauherren, Investor oder Geldgeber realisierbar. Der Fokus liegt in diesem Fall weniger auf baulichen Aspekten als auf der Gruppenbildung, der Suche nach Investoren, auf Vereinbarungen zwischen Gruppe und Bauherren hinsichtlich der Wohnwünsche, auf Verhandlungen über Ausmaß und Formen der Selbstverwaltung sowie deren anschließender Umsetzung.

Trotz der enormen Bandbreite an Organisationsformen, Nutzergruppen und Wohnvorstellungen können gemeinsame Eigenschaften beschrieben werden, die die neuen Wohnformen kennzeichnen (vgl. Jekel 2007).

Abbildung 6: Baugemeinschaft in Berlin



Foto: Gregor Jekel.

Neue Wohnformen stellen bislang ein überwiegend (groß-)städtisches Phänomen dar. Es kann als wahrscheinlich gelten, dass dies auch in Zukunft so bleibt – aus zwei Gründen:

1. Die Rahmenbedingungen für die in diesen Wohnformen lebenden Nutzergruppen sind in den Städten günstiger. Dazu zählen insbesondere das Vorhandensein von Betreuungs- und Dienstleistungsangeboten für Familien, z.B. von Schulen, Horten und Kitas, sowie ärztliche Versorgungsdichte, wohnbegleitende Dienstleistungen, ambulante Pflege- und Versorgungseinrichtungen für ältere Menschen.
2. Die Affinität zu solchen neuen Wohnformen ist auch eine Frage der Lebensstile und der Wertvorstellungen. Die entsprechenden Lebensstile und Wertvorstellungen aber sind überwiegend in den Städten vorzufinden.

Abbildung 7: Entscheidender Faktor für die Attraktivität des Wohnstandortes Innenstadt: Dienstleistungen



Foto: Gregor Jekel.

Es ist davon auszugehen, dass Wohnungsbestandsstrukturen und Markthemmnisse bislang eine stärkere Verbreitung neuer Wohnformen verhindern. Markthemmnisse betreffen insbesondere den Zugang zu Grundstücken und die Finanzierung des Bauvorhabens. Projekte für neue Wohnformen benötigen daher in

vielfältiger Form Unterstützung bei der Umsetzung. In vielen Bereichen ist das Mitwirken von Expertinnen und Experten förderlich oder sogar erforderlich, insbesondere in Bezug auf Grundstückssuche, Architektur, Projektsteuerung, Finanzierung, juristische Anforderungen und administrative Belange.

Gruppenorientierte Wohnprojekte sind nur dann in der Lage, um zum Verkauf stehende Grundstücke mitzubieten, wenn ihnen hinreichend Zeit für die Angebotserstellung eingeräumt wird. In der Regel ist ein zeitaufwändiger Abstimmungsprozess für solche grundlegenden Entscheidungen wie ein Kaufgebot nötig. Auch die Klärung der Finanzierung erfordert einen höheren zeitlichen Aufwand, weil etwa die Verhandlungen mit den Banken nicht durch einen einzelnen Investor, sondern durch eine ganze Gruppe von „Investoren“ geführt werden müssen. Dieser erhöhte Abstimmungsbedarf stellt einen spezifischen Wettbewerbsnachteil dar, wenn Projekte für eigentumsbezogene neue Wohnformen mit anderen Interessenten um Grundstücke in der Stadt konkurrieren. Aber auch Wohnprojekte auf Mietbasis oder in Genossenschaften erfordern längere Vorlaufzeiten durch den aufwändigen Steuerungsprozess. Dieser zusätzliche Aufwand wie auch die (mitunter berechtigte) Befürchtung, dass dieser Aufwand durch das Scheitern eines Projektes umsonst sein könnte, etwa weil es zu Konflikten innerhalb der Gruppe oder zum „Abspringen“ von Gruppenmitgliedern kommt, sorgen bei vielen potenziellen Partnern und auch bei einigen Kommunen für Zurückhaltung bei der Unterstützung derartiger neuer Wohnformen.

Es gibt kaum eine größere Stadt in Deutschland, die diese neuen Wohnformen nicht in irgendeiner Form unterstützt. Diese Unterstützung kann von der materiellen Förderung insbesondere mit Darlehensprogrammen wie im Falle Hamburgs (für Baugemeinschaften) oder Braunschweigs über die Reservierung von Grundstücken bis zur Unterstützung durch die Einrichtung von Beratungs- und Vernetzungsangeboten reichen. In den Fallstudienstädten sind Unterstützungsaktivitäten in allen größeren Städten zu beobachten, wobei nicht immer die Kommune selbst aktiv wird, sondern gerade in Bezug auf Beratungsleistungen häufig die Zusammenarbeit mit Vereinen oder Initiativen wie Wohnbund (Frankfurt am Main), Bauforum (Dresden) oder auch mit Planungsbüros gesucht wird (vgl. Jekel 2007).

Es gilt festzuhalten, dass die neuen Wohnformen als Ergänzung bestehender Wohnungsangebote in der Stadt zum Bedeutungsgewinn der innerstädtischen Wohnfunktion beitragen. Erst durch sie werden nämlich Wohnungsangebote geschaffen, wie sie jene Bevölkerungsgruppen nachfragen, unter denen nach mehrheitlicher Auffassung der befragten Experten eine steigende Nachfrage nach innerstädtischen Wohnstandorten zu verzeichnen ist und die bislang die stärksten Wanderungsverluste für die Innenstädte verursacht haben. Wichtig ist dabei in der Regel nicht der Mengeneffekt, sondern der Aufmerksamkeitsgewinn, der dem

innerstädtischen Wohnen durch Nutzergruppen entgegengebracht wird, die bislang in den Innenstädten unterrepräsentiert sind.

11. Fazit

Die Renaissance des Wohnens in der Innenstadt ist als Vision nahezu unumstritten. Es gibt beinahe keine Großstadt in Deutschland, in der das Wohnen in der Innenstadt keine wachsende Aufmerksamkeit seitens Politik und Planung erfährt. Damit ist endgültig eine Abkehr von der räumlich-funktional differenzierten Stadt vollzogen worden. Für die Nachfrageseite wurde in der Difu-Studie von 2005 wie in anderen Veröffentlichungen ein wachsendes Interesse am städtischen Wohnen seitens bislang dort weniger stark verteilter Bevölkerungsgruppen nachgewiesen. Dass sich dieses wachsende Interesse erst sehr zögerlich in statistischen Werten niederschlägt, hängt entscheidend mit der Entwicklung des Wohnungsangebotes in den Innenstädten zusammen. Analog zu einer Differenzierung der Wohnwünsche und Anforderungen an das Wohnen, wie sie im Zuge des demographischen Wandels, aber auch durch den Wandel zur Dienstleistungsgesellschaft zu beobachten und für die Zukunft noch verstärkt zu erwarten ist, ist in den Städten eine Diversifizierung des Wohnungsangebots erforderlich. Eine wichtige Rolle kommt dabei auch den neuen Wohnformen als Ergänzung zu den bestehenden Wohnungsmarktangeboten zu.

Die Vorteile des innerstädtischen Wohnens sind unumstritten und liegen in kurzen Wegen, sozialen Netzen und dichten Infrastrukturangeboten. Auf diese Stärke müssen die Städte ein besonderes Augenmerk legen und diese Vorteile stärken.

Von besonderer Bedeutung für die Bevölkerungsentwicklung der Innenstädte sind Familien. Sie haben „dämpfenden“ Einfluss auf die Altersstruktur einer Stadt. Ihr Wegzug fällt wegen der Haushaltsgröße stärker ins Gewicht. Sie zählen häufig zu den aktiven (im Sinne von berufstätigen und bürgerschaftlich engagierten) Bevölkerungsgruppen. Und sie agieren als Bevölkerungsgruppe mit hoher Standortpersistenz sozial stabilisierend: Familien wollen ganz überwiegend im Quartier bleiben, wenn sie nach einer neuen Wohnung suchen. Städte müssen alles tun, um ihnen das zu ermöglichen.

Literatur

Baasner, Möller & Langwald (2006): Chancen zur Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum in Frankfurt am Main, Frankfurt am Main.

BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2007): INKAR – Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung, Bonn.

- BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2003) (Hrsg.): Potenziale der Wohneigentumbildung für die soziale Stabilität von Stadtvierteln. Forschungen Heft 110, Bonn.
- Brühl, Hasso/Echter, Claus-Peter/Frölich von Bodelschwingh/Jekel, Gregor (2005): Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance?, Difu-Beiträge zur Stadtforschung Bd. 41, Berlin.
- Brühl, Hasso/Echter, Claus-Peter/Frölich von Bodelschwingh/Jekel, Gregor (2009): Stadtpolitik und das neue Wohnen in der Innenstadt, Berlin (in Vorbereitung).
- Bundestransferstelle Soziale Stadt (2008)/Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.), Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Projektleitung), Deutsches Institut für Urbanistik (Bearbeitung): Statusbericht zum Programm Soziale Stadt, Berlin.
- Deutscher Städtetag (Hrsg.) (2006): Wohnen in der Stadt – Anforderungen an eine soziale Wohnraumversorgung. Positionspapier, Berlin/Köln.
- Göschel, Albrecht (2006): Städtebau und demographischer Wandel – Status quo und Perspektiven, in: BauWohnberatung Karlsruhe/Schader-Stiftung (Hrsg.): Neues Wohnen fürs Alter, Frankfurt am Main, S. 18–37.
- Hirschle, Michael/Schürt, Alexander (2008): Suburbanisierung ... und kein Ende in Sicht? In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 3/4, S. 227.
- ifs – Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V. (2008): Deutschland beim Wohnungsbau Letzter; in: Hausbau Informationen 15/2008.
- IFS – Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (2006): Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen, herausgegeben vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn und vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin.
- Jekel, Gregor (2007): Vorstudie zur Einrichtung einer Netzwerkagentur Generationenübergreifendes Wohnen. Endbericht. Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin. Veröffentlicht unter <http://edoc.difu.de/edoc.php?id=COZ7M16W>
- Kiepe, Folkert (2006): Ist Wohnraumversorgung noch eine kommunale Aufgabe?, in: Zeitschrift Immobilien & Finanzierung 21/2006.
- Poddig, Benjamin (2006): Die „Neuen Alten“ im Wohnungsmarkt – Aktuelle Forschungsergebnisse über eine stark wachsende Zielgruppe; in: Forum Wohneigentum, Heft 3, Mai–Juni 2006, S. 211–217.
- Poddig, Benjamin (2007): Altersspezifische Wohnungsnachfrage heute und morgen – über die Relevanz lebensstildifferenzierter Wohnkonsumentenforschung bei Senioren und „Jungen Alten“, in: Verband Deutscher Städtestatistiker (Hrsg.): Was passiert, wenn nichts passiert? Folgen des demographischen Wandels für die Stadtgesellschaft. Tagungsbericht Statistische Woche Braunschweig, 26.–29. September 2005, Braunschweig 2007, S. 252–277 (CD-ROM).
- Sturm, Gabriele/Meyer, Katrin (2008): „Hin und her“ oder „hin und weg“ – zur Ausdifferenzierung großstädtischer Wohnsuburbanisierung, in: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 3/4, S. 229–243.

Walter Siebel

Wohnen in der Innenstadt

Zusammenfassung: Vielfach ist von einer Renaissance der Städte als den Orten von Wohnen und Arbeiten die Rede. Für diese Behauptungen lassen sich theoretische Begründungen und empirische Hinweise anführen. Sie beziehen sich auf die schwächer werdende Dynamik der Suburbanisierung (Abschnitt 1), den Wandel der Rolle der Frau (Abschnitt 2) und die Alterung der Gesellschaft (Abschnitt 3). Im letzten Abschnitt (4) werden einige Veränderungen in den Anforderungen an die Qualität von Wohnung und Wohnumgebung diskutiert, die sich überall, also auch in den Innenstädten, stellen werden.

1. Ende der Suburbanisierung?

Mit Suburbanisierung wird der Auszug von Wohnbevölkerung und Arbeitsplätzen über die Grenzen der Kernstädte hinaus ins Umland bezeichnet. Dieser Prozess hat die Stadtentwicklung im 20. Jahrhundert geprägt. Es war eine durch Planung geförderte, durch Bodenpreise und schiere physische Enge erzwungene, durch die Schleifung der Befestigungsanlagen und die Entwicklung moderner Massenverkehrssysteme, später dann durch Automobilisierung und Massenwohlstand möglich gemachte Bewegung heraus aus der kompakten Stadt des 19. Jahrhunderts. Entscheidend aber war, dass die Menschen auch so leben wollten: in der Nähe zur Natur, im Eigentum und im Einfamilienhaus als Ausweis eines gelungenen Lebens. Suburbanisierung ist aus ökonomischen und technischen Gründen zu erklären, sie ist aber auch ein politisches und ein kulturelles Phänomen, d.h., sie ist getragen von Leitbildern der Planung und korrespondierenden Vorstellungen der Menschen vom richtigen Leben.

Suburbanisierung ist nicht Ausdruck einer unwandelbaren „Natur des Menschen“, die sich aufgrund neuer ökonomischer (Massen-Wohlstand) und technischer (ÖPNV und Automobil) Voraussetzungen endlich im Eigenheim im Grünen das richtige Gehäuse schaffen konnte. Wenn Suburbanisierung die Resultante von ökonomischen Zwängen, politischen Leitbildern und historisch wandelbaren Normen und Wertvorstellungen ist, dann kann sie auch wieder verschwinden. Man muss dazu gar nicht auf die während des kalten Krieges betriebene ideologi-

sche Überhöhung des Eigenheims als Bollwerk gegen den Kommunismus verweisen, um das zu illustrieren. Robert Fishman (1987) hat herausgearbeitet, dass unter annähernd ähnlichen ökonomischen und technischen Bedingungen die englische und die französische Bourgeoisie entgegengesetzte Wege gegangen sind. Während im 18. Jahrhundert die englische Bourgeoisie die Stadt als Sündenpfuhl ablehnt und aufs Land zieht, erobert Haussmann im 19. Jahrhundert die Innenstadt von Paris für die französische Bourgeoisie zurück und verdrängt das Proletariat in die Banlieue.

Seit einiger Zeit werden die Kräfte, die den Auszug der Stadtbevölkerung nach Suburbia vorangetrieben haben, schwächer. Suburbanisierung ist ein Familienmodell, sie ist gebunden an die familiäre Lebensweise und an den Wunsch nach dem Einfamilienhaus als deren idealem Gehäuse. Aber eben diese Lebensweise verliert an Bedeutung: absolut, denn eine wachsende Minderheit der Erwachsenen tritt gar nicht mehr in diese Lebensweise ein, sie bleiben kinderlos oder sogar lebenslang Single; relativ, denn angesichts steigender Lebenserwartung beansprucht die Familienphase nur noch den kleineren Teil des Erwachsenenlebens. Die Kinder bleiben durchschnittlich 20 Jahre im Haushalt der Eltern, nach ihrem Auszug haben die Eltern noch gut 25 bis 30 Jahre des Lebens „im leeren Nest“ vor sich, nun aber an einem Standort und in einer Wohnform, die große Vorteile für das Leben mit kleinen Kindern und viele Nachteile für andere Lebensphasen haben. Deshalb erodiert die soziale Basis der Suburbanisierung.

Suburbanisierung wird ferner getragen vom Wunsch nach dem Eigenheim. Eigentumsbildung im Wohnungsmarkt setzt nicht so sehr hohe, aber umso mehr langfristig kalkulierbare Einkommen voraus als Bedingung für die Kreditwürdigkeit eines Haushalts. Deshalb haben Beamte die höchste Eigentumsquote. Angesichts der Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt ist diese Sicherheit für immer mehr Menschen nicht mehr gegeben. Wenn dann noch, wie geschehen, die staatliche Subventionierung der Eigentumsbildung und des Pendlerverkehrs zurückgenommen wird, erodiert die ökonomische Basis der Suburbanisierung.

Schließlich ändern sich die Zeitstrukturen. Für Haushalte mit einem Berufstätigen im Normalarbeitsverhältnis und mit regelmäßigen Arbeitszeiten sind große Entfernungen zwischen Wohn- und Arbeitsort, wie sie häufig mit suburbanen Wohnstandorten verbunden sind, ohne größere Schwierigkeiten zu bewältigen. Wenn aber zwei Mitglieder desselben Haushalts an verschiedenen Orten und zu individualisierten und flexibilisierten Zeiten berufstätig sind, wird es für sie außerordentlich aufwendig, im Umland und damit entfernt vom städtischen Arbeitsmarkt zu wohnen.

Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt, Wandel der Lebensweise, Individualisierung der Zeitstrukturen und Rücknahme der Subventionen lassen erwarten, dass das Umland an Attraktivität gegenüber der Stadt einbüßt. Das heißt nicht, ein

Ende der Suburbanisierung sei in Sicht. Auch weiterhin werden vor allem junge Familien in der Expansionsphase ins Umland ziehen – aus freien Stücken und getrieben von den Bodenpreisen. Aber der Trend wird schwächer. Die Kernstadt gewinnt als Wohnort wieder zumindest relativ an Gewicht gegenüber dem Umland. Wenn eine solche Stadtregion durch Abwanderung und Geburtendefizit massiv Bevölkerung verliert, so wird sich das auf die Nachfrage nach Wohnungen im Umland auswirken. In Zukunft können Leerstände auch in den Einfamilienhausgebieten strukturschwacher Regionen auftreten mit entsprechenden Konsequenzen für die Immobilienpreise dort, was wiederum diejenigen in Schwierigkeiten bringen wird, die einen Teil ihrer Alterssicherung auf Immobilieneigentum gegründet haben.

2. Der Wandel der Rolle der Frau

Schwächung der Suburbanisierung bedeutet nur, dass der Trend aus der Stadt schwächer wird, nicht dass die Kernstädte wieder Wohnbevölkerung gewinnen. Es gibt aber auch positive Gründe für eine neue Attraktivität von Stadt als Ort des Wohnens und Arbeitens. Das sind zum einen ökonomische Gründe: Die Wissensökonomie weist anscheinend eine hohe Affinität zu urbanen Milieus auf. Zum anderen hat dies soziale Gründe. Sie hängen zusammen mit dem Wandel der Rolle der Frau. Früher konnte man, und es war in der Regel der Mann, ein berufsorientiertes Leben führen unter der Voraussetzung, dass man über einen traditionellen Haushalt, geführt von einer Hausfrau, verfügte, wodurch einem der Rücken frei gehalten wurde von allen außerberuflichen Verpflichtungen. Heute aber gibt es immer mehr qualifizierte Frauen, die selber berufsorientiert leben und nun ihrerseits Entlastung verlangen. Wenn immer mehr Menschen Beruf und Karriere in den Mittelpunkt ihres Lebens stellen, zugleich aber die sozialen Voraussetzungen dafür, nämlich die traditionelle Arbeitsteilung zwischen Mann und Frau, sich auflöst, dann ergibt sich ein Dilemma, aus dem nur zwei Wege herausführen. Beide Wege lassen sich empirisch beobachten.

- Erstens: Man reduziert radikal alle außerberuflichen Verpflichtungen, indem man seinen Haushalt mit arbeitssparenden Gerätschaften aufrüstet, Haushaltshilfen beschäftigt und auf Kinder verzichtet.
- Der zweite Weg ist der Umzug in eine große Stadt. Moderne Dienstleistungstädte sind zu begreifen als Maschinen, die jeden, der genügend Geld hat, jederzeit mit allem versorgen, wofür man früher einen privaten Haushalt benötigte. Die moderne Stadt mit ihrer Überfülle an privat und öffentlich organisierten Güter- und Dienstleistungsangeboten bietet Kinderbetreuung, Pflege der Alten und Kranken, Essen jeder Qualität, Wohnungspflege, Wäschereien, Unterhal-

tung, psychologischen Zuspruch und gewärmte Handtücher, kurz alles, was man zu seiner Reproduktion braucht. Die moderne Dienstleistungsstadt ist eine Form der Vergesellschaftung des privaten Haushalts und damit die Voraussetzung für das karriere- und berufsorientierte Leben hochqualifizierter Arbeitskräfte. Ohne die Stadtmaschine wäre die Existenz des modernen Singles gar nicht möglich. Deshalb suchen Singles Wohnungen in den Innenstädten.

Diese neue Nachfrage nach Stadt ist so neu nicht. Die Stadt war immer aus eben den genannten Gründen der bevorzugte Lebensort der Singles und Kinderlosen. Neu ist, dass es immer mehr sind, insbesondere auch Frauen, die so leben wollen. Diese Nachfrage nach Stadt muss auch nicht notwendig mit steigenden Einwohnerzahlen einhergehen, eher im Gegenteil. Weil es sich um gut verdienende, kleine Haushalte handelt, steigt die Wohnfläche pro Kopf. In derselben Bausubstanz wohnen möglicherweise weniger Menschen als vorher, ein typisches Merkmal von Gentrifizierungsprozessen. Deshalb ist es kein empirischer Gegenbeweis gegen die These von einer Renaissance der Innenstädte, wenn die Zahl der Stadtbewohner gleich bleibt oder gar weiter zurückgeht. Die neue Attraktivität der Stadt zeigt sich weniger in der Verschiebung der Bevölkerungsgewichte zugunsten der Stadt denn als eine Angleichung der Sozialstrukturen zwischen Kernstadt und Umland: Armenhaus nicht nur in der Stadt und Speck nicht nur im Gürtel der Umlandgemeinden.

Die neue Nachfrage nach Stadt betrifft auch nur wenige Standorte mit hohen sozialen und physischen Umweltqualitäten, beispielsweise modernisierte, ehemals bürgerliche Wohnviertel der Gründerzeit. Daneben entstehen abgewertete Quartiere der Armen, Arbeitslosen und Migranten, vornehmlich in Beständen des sozialen Wohnungsbaus an der städtischen Peripherie, an umweltbelasteten Standorten und in nicht modernisierten Altbauquartieren. Denn die Kernstadt behält weiterhin ihre Funktion als Auffangbecken für Zuwanderer aus dem Ausland und für Arbeitslose, also Menschen, die in der Regel über wenig Kaufkraft verfügen. An die Stelle der großräumigen Segregation zwischen Kernstadt und Umland tritt eine kleinräumliche Verinselung von armen und wohlhabenden Quartieren. Und diese Verinselung wird noch befördert, wenn die Städte den Stadtumbau einsetzen, um sich für die Ansprüche der hochqualifizierten und einkommensstarken Arbeitskräfte herzurichten.

3. Alterung

In unserer Gesellschaft ist Alter in erster Linie sozial definiert. Alter beginnt mit dem Ende der Berufsarbeit. Diese Phase des sozial definierten Alters hat sich außerordentlich verlängert. Einerseits durch die längere Lebenserwartung von heute

über 80 Jahren, vor dem zweiten Weltkrieg betrug sie noch durchschnittlich 60 Jahre, andererseits durch eine nicht entsprechende Verlängerung der Lebensarbeitszeit. Im Gegenteil, die Bundesrepublik hat in der Absicht, die Arbeitslosigkeit zu verringern, die Frühverrentung gefördert, was dazu geführt hat, dass heute das durchschnittliche Renteneintrittsalter bei knapp über 62 Jahren liegt und die Beschäftigungsquote der 55- bis 65-Jährigen in der BRD die niedrigste aller OECD-Staaten ist. Deshalb ist die Zeit nach der Erwerbsphase heute hierzulande historisch gesehen einmalig lang, zwischen 20 und 30 Jahren. Diese lange Zeit des Alters kann wiederum unterteilt werden in eine Phase des autonomen Alters – im Durchschnitt leiden die Deutschen bis ins 72. Lebensjahr nicht unter ernsthaften gesundheitlichen Einschränkungen –, eine Phase des unterstützungsbedürftigen und schließlich eine Phase des pflegebedürftigen Alters.

Mit der wachsenden Zahl der sogenannten Jungen Alten – alten, aber noch selbständigen und gesunden alten Menschen – wird häufig die Erwartung einer steigenden Nachfrage nach Innenstadt als Alterswohnsitz verknüpft. Die Wohnung, die für die Zwei-Generationen-Familie angemessen war, werde zu groß und zu teuer, die Arbeit im Garten werde allmählich zu anstrengend, der Standort im Umland sei nun zu weit entfernt vom innerstädtischen Kultur- und Freizeitangebot. Alle diese Argumente sind plausibel. Aber verkannt werden dabei die emotionalen und sozialen Bindungen an die gewohnte Wohnung, die sich im Laufe der Zeit entwickeln können.

Die Wohnung ist weit mehr als Ort von Freizeit und Erholung: Sie ist Ort und Gegenstand vielfältiger Arbeiten, und dabei handelt es sich nicht nur um die klassischen Hausarbeiten. Man denke etwa an die erstaunlichen Leistungen der Selbsthilfe beim Bau, Umbau und der Instandhaltung, die insbesondere von Eigentümern in ländlichen Regionen erbracht werden. Die Wohnung ist zudem ein symbolisch hoch aufgeladener Ort, an den Erinnerungen und Identität gebunden sind. Die Wohnung ist ein Stück Heimat, eine geschützte Sphäre der Geborgenheit, der Intimität, der Emotionalität und Körperlichkeit. Wir verbringen mehr als die Hälfte unserer wachen Zeit in der Wohnung und der näheren Wohnumgebung. Dieser Anteil steigt sogar noch mit zunehmendem Alter. Es dürfte deshalb kaum einen bedeutsameren Ort geben als die eigene Wohnung. Zweimal umgezogen ist einmal abgebrannt, der Spruch ist weniger materiell als emotional zu verstehen. Und die Bindungen an die eigene Wohnung werden mit jedem Jahr, das man in ihr verbracht hat, fester.

Deshalb ist die Erwartung, eine älter werdende Bevölkerung werde nach dem Ende der Familienphase wieder in die Städte ziehen, ziemlich illusorisch. Der dominante Wunsch alter Menschen ist „aging in place“: in der eigenen Wohnung, in der gewohnten Wohnumgebung und mit den vertrauten Nachbarn alt zu werden. Das zeigt sich auch in den Veränderungen der Wohnstandortmobilität im Lebenslauf.

Diese Form der Mobilität ist am höchsten zwischen dem 20. und dem 35. Lebensjahr, also in der Phase zwischen dem Auszug aus dem elterlichen Haushalt und der Gründung eines eigenen familialen Haushalts. Sie sinkt dann kontinuierlich ab bis auf den niedrigsten Stand in den 60ern, um ab dem 75. Lebensjahr wieder anzusteigen, meist als unfreiwillige Mobilität aufgrund von Pflegebedürftigkeit. In der ersten Hälfte der 60er-Jahre zeigt die Mobilitätskurve nur eine sehr geringe Zunahme der Umzüge nach dem Ende der Berufstätigkeit, und es ist keineswegs ausgemacht, dass diese Haushalte nun alle nach Berlin umgezogen wären, um dort das Kulturforum zu beleben. Ein großer Teil dieser Umzüge anlässlich von Verrentung und Pensionierung dürfte auch nach Mallorca oder an den Nordrand der Alpen und sonst irgendwohin geführt haben und nicht in die Innenstädte.

Die Bevölkerung wird dort alt, wo sie wohnt. Das bedeutet, dass die Alterung der Wohnbevölkerung mit einer Verzögerung von dreißig bis vierzig Jahren der Suburbanisierungsbewegung folgt. Gegenwärtig ist der Anteil der Hochbetagten (über 80 Jahre) in den Wohngebieten am Rand der Innenstädte am höchsten, er wandert von dort an den Stadtrand und dann darüber hinaus. Wenn die Zahl der Hochbetagten in den Einfamilienhausgebieten Suburbias steigt, wird das erhebliche logistische Probleme für Versorgungs- und Pflegedienste mit sich bringen.

4. Neue Anforderungen an die Wohnqualität

Das bisher Dargestellte betrifft die künftigen Standorte des Wohnens. Aber es ändern sich auch die Anforderungen an die Qualität der Wohnung und der näheren Wohnumgebung, egal wo diese Wohnungen situiert sind. Drei Tendenzen sind zu nennen:

- Die Nachfrage nach mehr Wohnfläche wird anhalten.
- Die Dimensionen, in denen Wohnqualität definiert wird, werden erweitert, insbesondere in Richtung wohnungsbezogener Dienstleistungen.
- Die Wohn- und Lebensweisen werden immer differenzierter.

Im Verlauf des 20. Jahrhunderts hatte sich in Deutschland eine bestimmte Antwort auf die Frage nach der menschenwürdigen Wohnung herausgebildet: Soziale Einheit des Wohnens ist demnach die Zwei-Generationen-Familie von Eltern mit ihren Kindern; funktional ist die Wohnung das Gegenüber zur Welt der beruflichen Arbeit, ein Ort der Freizeit und Erholung; sozialpsychologisch ist die Wohnung das Gegenüber zum öffentlichen Raum der Stadt, sie ist der Kern einer privaten Sphäre von Intimität, Emotionalität und Körperlichkeit. Dieses Leitbild des privaten, arbeitsfreien Wohnens in der Kernfamilie ist historisch sehr jung, es hat sich erst in den 50er- und 60er-Jahren des vorigen Jahrhunderts massenhaft durch-

gesetzt, als all das selbstverständlich war: die Kleinfamilie, der berufstätige Mann, die Frau als Hausfrau und Mutter, die Trennung von Wohnen und Arbeiten und das Einfamilienhaus im Grünen. Dieses Lebens- und Wohnmodell ist gebunden an die fordistische Phase der Industriegesellschaft. Früher war das Wohnen sehr viel differenzierter, und es differenziert sich gegenwärtig wieder aus in unterschiedliche Wohn- und Lebensformen. Was sind die neuen Anforderungen an die Qualität des Wohnens?

Ein Trend wird konstant bleiben: die Ausdehnung der Wohnfläche pro Kopf. Derselbe Wohnungsbestand, der in den 50er-Jahren eine Millionenstadt beherbergen konnte, würde heute nur noch für 400 000 Menschen ausreichen. Bei steigendem Wohlstand wird mehr Wohnfläche nachgefragt. Das hängt mit dem Trend zusammen, in immer kleineren Haushalten zu leben: Wenn eine vierköpfige Familie sich in vier Single-Haushalte auflöst – die Kinder ziehen aus, die Eltern lassen sich scheiden –, dann werden vier Küchen, vier Flure, vier Bäder usw. nötig. Außerdem möchten die meisten Menschen in ihrer gewohnten Umwelt alt werden, weshalb nach dem Auszug der Kinder zwei oder nach dem Tod des Ehegatten nur eine Person ein Einfamilienhaus bewohnt, und diese Phase der „passiven“ Ausweitung der Wohnfläche dauert desto länger, je älter die Menschen werden. Auch die Ungleichheit auf dem Wohnungsmarkt sorgt für eine anhaltende Nachfrage nach größeren Wohnungen: Wer den Nachbarn in einer großen Wohnung vor Augen hat, dem ist der Wunsch nahe, auch selber weniger beengt zu wohnen. Schließlich treiben Wanderungen die Nachfrage nach immer neuen Wohnungen an: Menschen sind mobil, Wohnungen sind im Wortsinn Immobilien. Also werden in München zusätzliche Wohnungen gebaut, obwohl sie in Halle und Görlitz massenweise leer stehen. Und es gibt anscheinend keine irgendwie begründbare Grenze, an der der Hunger nach mehr Wohnfläche gestillt sein müsste.

Ändern werden sich in Zukunft aber die Dimensionen, in denen Wohnqualität definiert wird. Eine wesentliche Ursache dafür ist die demographische Entwicklung, insbesondere die Alterung. Alte Menschen verbringen ihre Zeit zu drei Vierteln (der wachen Zeit) in der Wohnung und ihrer näheren Umgebung. Der Hauptgrund dafür ist, dass mit der Verrentung der wichtigste Anlass, das Wohngebiet zu verlassen, die berufliche Arbeit, fortgefallen ist. Mit steigendem Alter sinken zudem die Fähigkeit und die Bereitschaft zur Mobilität. Die nähere Wohnumgebung gewinnt also allein aufgrund des demographischen Wandels erheblich an Bedeutung. Gleichzeitig werden neue Qualitätsdimensionen wichtig, insbesondere die Qualität der wohnungsnahen Versorgung, die haushaltsbezogenen und sozialen Dienste, die Gesundheitsdienste, die Sicherheit, die Qualität der Freiflächen, die Umweltbelastung usw. Innerhalb der Gruppe der alten Menschen ist nun nicht nur nach dem Grad der Autonomie, sondern auch nach sozialer Schicht zu unterscheiden. Die wohlsituierten und qualifizierten Alten verfügen

über genügend Kaufkraft und Artikulationsfähigkeit, um ihren Interessen auf dem Markt und in der Politik Beachtung zu verschaffen. Schwieriger ist die Situation für die armen Alten, besonders wenn ihnen die politische Stimme fehlt wie bei Migranten. Hier eröffnet sich ein weites Feld sozialpolitisch verantwortlicher Stadtteilpolitik.

Aber nicht alles kann durch Markt und Staat gelöst werden. Um es an einem Extrembeispiel zu erläutern: Das Einzelkind zweier Einzelkinder hat nach dem Tod seiner Eltern keinerlei direkte Verwandte, keine Geschwister, keine Onkel und Tanten, keine Cousinen und Vettern. Vieles, was das Verwandtschaftssystem an Hilfen und Unterstützung für alte oder pflegebedürftige Menschen leistet, lässt sich über Markt und eine sozial verantwortliche Politik regeln, aber eines nicht, und dabei handelt es sich um das vielleicht Wichtigste, nämlich Achtung der Person, Vertrauen und Liebe. Diese Qualitäten sozialer Beziehungen sind nicht professionalisierbar. Sie können nur in den informellen Systemen von Verwandtschaft, Freundschaft und Nachbarschaft eingefordert und gewährt werden. Das Wichtigste dieser Systeme, das der Verwandtschaft, wird aber mehr und mehr ausgedünnt. Für immer mehr Menschen steht es im Alter gar nicht mehr zur Verfügung.

Neue und differenziertere Anforderungen an Wohnung und Wohnumfeld resultieren schließlich aus den Veränderungen in der Art des Zusammenlebens, der Entstandardisierung des Lebenslaufs und durch den Wandel im Verhältnis von Arbeiten und Wohnen. Auf den Wandel in der Art des Zusammenlebens, die Entstehung neuer Haushaltstypen wie Wohngemeinschaften, Alleinerziehende, unverheiratet zusammenlebende Paare und Singles muss nicht mehr ausführlich eingegangen werden. Das ist bekannt. Diese Auffächerung in verschiedene Formen des Allein- und Mit-anderen-Zusammenwohnens ist eng verknüpft mit bestimmten Phasen des Lebenslaufs. Früher umfasste der Lebenslauf vier Phasen, die von fast allen durchlaufen wurden: Leben in der Herkunftsfamilie, gefolgt von einer kurzen Phase der Ausbildung und beruflichen Orientierung, dann das Leben mit der eigenen Familie und schließlich eine wiederum kurze Phase des „leeren Nests“. Die Familienphase wird nun von zwei Seiten eingeengt: einerseits der Postadoleszenz, einer sich verlängernden Zeit von Ausbildung und Berufstätigkeit nach Auszug aus dem elterlichen Haushalt und vor der Gründung einer neuen Familie, eine typische Phase des Experimentierens mit verschiedenen Lebens- und Wohnformen, die sich als neue Haushaltstypen dann auch lebenslang neben und anstelle des Familienlebens verfestigen können, und andererseits der ebenfalls immer längeren Phase nach dem Auszug der Kinder. Demgegenüber wird die Familienphase kürzer – wenn sie überhaupt eingegangen wird –, und sie wird häufiger durchbrochen durch Scheidung und Wiederverheiratung.

Ein weiterer Trend der Differenzierung betrifft das Verhältnis von Arbeiten und Wohnen. Im vormodernen Wohnen, dem ganzen Haus, waren Produktion und

Konsum, Arbeiten und Wohnen zeitlich und räumlich eng miteinander verweben. Mit der Industrialisierung wird ein Teil der Arbeit ausgelagert und am besonderen Ort, dem Betrieb, und zu besonderen Zeiten, den Arbeitszeiten, organisiert. Damit entstehen erst das moderne Wohnen als räumliches und die Freizeit als zeitliches Gegenüber zur beruflichen Arbeit. Seit einiger Zeit lassen sich Tendenzen der Rückverlagerung berufsbezogener Arbeiten in die Wohnung und eine Entgrenzung von Arbeit und Freizeit beobachten. Verantwortlich dafür ist einmal die Ausdehnung der Bildungs- und Fortbildungszeiten. Ferner könnte eine konsequent ökologisch ausgerichtete Lebensweise die Wohnung wieder mehr zum Ort und zum Gegenstand von Arbeiten machen. Hinzu kommen technische Veränderungen, insbesondere die neuen Kommunikationstechniken und der Computer, aber auch betriebswirtschaftliche Veränderungen, namentlich die Auslagerung weniger profitabler Tätigkeiten in die privaten Haushalte, z.B. beim Telebanking die Kontoverwaltung oder bei Ikea einfache Montagetätigkeiten. Entscheidend aber ist der Wandel von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft. Dienstleistungsarbeit, etwa die eines Werbefachmanns, eines Informatikers oder eines Lehrers, kann nach Hause mitgenommen werden. Arbeit in der Dienstleistungsgesellschaft ist sehr viel weniger als Industriearbeit an bestimmte Zeiten und Orte gebunden. Die berufliche Arbeit wird in der Dienstleistungsgesellschaft entlokalisiert, flexibilisiert, individualisiert und entgrenzt.

Was sind die Konsequenzen für den Wohnungsbau? Eine wurde schon genannt: die neue Nachfrage nach Stadt als Wohn- und Arbeitsort, eine Zweite ebenfalls: die wachsende Nachfrage nach mehr Wohnfläche. Wenn aber die Lebensweisen sich immer mehr differenzieren, steigen die Anforderungen an die Flexibilität des Wohnungsangebots. Darauf gibt es vier Antworten:

- Erstens eine technische: verschiebbare Wände. Die technische Antwort ist teuer und in der Regel unpraktikabel. Die wichtigste Flexibilitätsforderung betrifft die Wohnungsgröße. Es ist sehr unwahrscheinlich, dass ein Haushalt gerade dann auf ein Zimmer verzichten möchte, wenn der benachbarte Haushalt ein zusätzliches benötigt.
- Die zweite Antwort ist ein Markt mit einem differenzierten Wohnungsangebot. Aber der Markt versagt unterhalb des oberen Segments sehr teurer Wohnungen bei der Aufgabe, für sich wandelnde und differenzierende Bedürfnisse genügend freien und bezahlbaren Wohnraum bereit zu halten, sodass auch die weniger Kaufkräftigen jederzeit eine ihrer Situation entsprechende Wohnung finden könnten.
- Die dritte Antwort ist die gegenwärtig am häufigsten praktizierte, nämlich die architektonische: neutrale Grundrisse.

- Und die vierte Antwort betrifft die Verfügungsmöglichkeiten über die eigenen Wohnbedingungen. Das Flexibelste ist eine große Eigentumswohnung mit nichttragenden Backsteinwänden oder ein freistehendes Eigenheim als Voraussetzung dafür, jederzeit entsprechend den eigenen Wünschen umbauen zu können. Auch diese „Lösung“ wird für viele Illusion bleiben.

Es ist aber zu fragen, ob die Differenzierung der Wohn- und Lebensweisen überhaupt sinnvollerweise mit einem entsprechend differenzierten Wohnungsangebot beantwortet werden kann. Ich vermute, dass das weder möglich noch wünschenswert wäre. Einmal, weil die Menschen heute sehr unterschiedliche Vorstellungen von der richtigen Art zu wohnen haben. Eine auf die Bedürfnisse des ersten Bewohners zugeschnittene Wohnung wird dem nächsten möglicherweise als blanke Zumutung vorkommen. Zum Zweiten wandeln sich die Anforderungen an Lage, Größe und Zuschnitt der Wohnung mit den verschiedenen Phasen des Lebenslaufs. Drittens sind Wohnbedürfnisse historisch wandelbar. Die Wohnungspolitik der BRD, aber auch die der DDR haben eine bestimmte Wohnform millionenfach steinerne Realität werden lassen: die Wohnung als Ort der Privatsphäre, der Familie und als Gegenwelt zur Arbeit. Doch seit den 70er-Jahren wandern viele Menschen aus diesem Wohnmodell aus. Viertens hat jeder Einzelne schwer vereinbare, sogar widersprüchliche Vorstellungen vom gelungenen Wohnen, wie Tucholsky gesagt hat: „hinten die Ostsee und vorne die Friedrichstraße“, mitten in der Urbanität, aber auch draußen in unberührter Landschaft, in einer vertrauten Nachbarschaft, aber bitte ohne jede soziale Kontrolle, in einer Wohnung, deren Besonderheit die Unverwechselbarkeit der eigenen Identität kenntlich macht, aber die einen nicht als spinnerten Außenseiter erscheinen lässt.

Die Lebensdauer der Gebäude einerseits, Vielfalt, biographische sowie historische Wandelbarkeit und die Widersprüchlichkeit der Wohnwünsche und Wohnverhaltensweisen andererseits setzen der Anpassung der Wohnung an bestimmte Anforderungen bestimmter Gruppen enge Grenzen. Die gebaute Umwelt muss eine gewisse Neutralität wahren gegenüber dem sozialen Leben, das sich in ihr abspielt. Es gibt eine objektiv gesetzte Distanz zwischen dem Alltagsleben und der gebauten Umwelt. Vielleicht auch deshalb und nicht nur wegen ihrer Größe und Lage sind die einstmals für ganz andere Verhältnisse errichteten Altbauwohnungen in den Innenstädten heute am Markt erfolgreicher als Einfamilienhäuser am Stadtrand.

Literatur

Fishman, Robert (1987): *Bourgeois Utopias – The Rise and Fall of Suburbia*, New York.

Häußermann, Hartmut/Siebel, Walter (1996): *Soziologie des Wohnens*, Weinheim/München.

Joachim Scheiner

Lebensstile in der Innenstadt – Lebensstile am Stadtrand: Wohnstandortwahl in der Stadtregion

Zusammenfassung: Der Beitrag untersucht soziale Segregation und durch Wanderungen induzierte soziale Transformationsprozesse in ausgewählten Quartieren der Stadtregion Köln. Dafür werden die Bestimmungsgrößen der Wohnstandortwahl privater Haushalte empirisch analysiert. Besonderes Augenmerk liegt auf der Bedeutung von Lebensstilen. Insgesamt erweisen sich Variablen der Lebenslage wie Alter, Haushaltstyp, Geschlecht und Schulbildung als dominierende Erklärungsgrößen der Standortwahl. Eine bedeutende Rolle spielen auch subjektive Standortpräferenzen sowie die Verfügbarkeit über Verkehrsmittel. Der Lebensstil spielt eine eher untergeordnete, gleichwohl signifikante Rolle. Insbesondere das untersuchte Innenstadtquartier Köln-Nippes unterscheidet sich in der Bevölkerungsstruktur besonders markant von allen anderen Gebieten. Dieses Quartier zeichnet sich auch durch sehr spezifische Lebensstilkonstellationen aus, die die Attraktivität der Gründerzeitviertel für außerhäusliche, hedonistische und selbstverwirklichungsorientierte Lebensstile unterstreichen. Der selektive Zuzug von Bevölkerungsgruppen reproduziert nicht nur bestehende sozialräumliche Ungleichheiten zwischen den Quartieren, sondern verstärkt diese Ungleichheiten noch. Aus den Ergebnissen werden einige Schlussfolgerungen für die planerisch-politische Beeinflussung von Wohnstandortentscheidungen durch gezielte Standortinformation gezogen.

1. Einleitung: Lebenszyklus in der Stadtentwicklung

In der gegenwärtigen stadtentwicklungspolitischen Debatte wird in zunehmendem Maße die These der Reurbanisierung vertreten (Brühl und andere 2005), auch wenn diese weiterhin intensiv und teils kontrovers diskutiert wird (Siedentop 2008; Hirschle/Schürt 2008). Alles in allem deuten die empirischen Belege bisher keine eindeutige Richtung an oder scheinen eher punktuell bzw. räumlich stark differenziert zu sein (Herfert 2002). Festhalten lässt sich aber sicherlich, dass eini-

ge bedeutende Rahmenbedingungen eine verstärkte Orientierung der Wohnstandortwahl an urbanen Lagen oder zumindest eine Abschwächung der Wohnsuburbanisierung wahrscheinlich machen. Hierzu gehören die relativ günstigere Wertentwicklung städtischer Immobilien gegenüber Umlandlagen, die Zunahme der Energiekosten und insbesondere der Verkehrskosten sowie möglicherweise auch der demografische Wandel. Die Standortentwicklung von Wirtschaft und Gewerbe wird in dieser Debatte weitgehend ausgeklammert. Dies ist vermutlich kein Zufall, denn hier sprechen die Trends kaum für eine Reurbanisierung.

Für die privaten Haushalte hat sich in den vergangenen Jahrzehnten eine Schere zwischen zunehmenden Wohn- und abnehmenden Verkehrskosten (relativ zum Einkommen) geöffnet (Bauer und andere 2005). Dies war sicherlich ein Grund dafür, dass der *trade off* zwischen Wohn- und Verkehrskosten häufig zugunsten preiswerter suburbaner Wohnlagen unter Inkaufnahme eines hohen Verkehrsaufwands entschieden wurde. Erst in den letzten zehn Jahren führen stark steigende Verkehrskosten dazu, dass diese Schere sich wieder schließt und der *trade off* der Haushalte sich tendenziell zugunsten teureren Wohnens in zentralen Lagen mit geringeren Verkehrskosten verschiebt.

Der demografische Wandel dürfte diesen Trend verstärken. Zwar ist die häufig beschworene Präferenz älterer Menschen zugunsten urbaner Standorte mit vielfältigem Kulturangebot und nahräumlicher Versorgung, die in der planerischen (Wunsch-)Vorstellung einer Rückwanderung der suburban gealterten *empty nester* in die Städte kulminiert, in Wanderungsuntersuchungen nicht erkennbar (Friedrich 2008). Aber der demografische Wandel geht auch mit wachsenden Anteilen von Haushalten einher, die von vornherein kinderlos bleiben und die Abwanderung aus den Städten nach der Ausbildung gar nicht erst vollziehen. Diese Bevölkerungsgruppe wurde bereits in der Stadtsoziologie um 1990 in der Debatte um innerstädtische Segregation, Gentrifizierung und urbane Lebensstile intensiv beschrieben (Blasius 1993; Dangschat/Blasius 1994). Mittlerweile ist deutlich geworden, dass auch Kinder keineswegs einen Suburbanisierungsautomatismus auslösen, sondern in erheblichem Maße auch Haushalte mit Kindern existieren, die ein städtisches Umfeld bevorzugen (Scheiner 2006b, S. 91 f.).

In diesem Beitrag steht die soziale Differenzierung der Wohnstandortwahl in einer Großstadtregion im Mittelpunkt. Dabei wird insbesondere die Rolle von Lebensstilen hervorgehoben. Der folgende Abschnitt gibt einen kurzen Überblick über die diesbezügliche Forschung. Der dritte Abschnitt ist einer empirischen Fallstudie in der Stadtregion Köln gewidmet. Aus den Ergebnissen sowie weiteren Erfahrungen aus einem Forschungsprojekt zum Thema Wohnstandortinformation werden Überlegungen zur politisch-planerischen Beeinflussung von Wohnstandortentscheidungen abgeleitet.

2. Wohnmobilität, Segregation und Lebensstil

Die Lebensstilforschung wurde nach Vorläufern in der Marktforschung seit den späten 1980er-Jahren in der soziologischen Ungleichheitsforschung entwickelt und brachte vor allem in der (west-)deutschen Soziologie der 1990er-Jahre eine Vielfalt empirischer Studien hervor (Überblick in Hartmann 1999; Otte 2005). Dabei lassen sich grob zwei Richtungen unterscheiden. Auf der einen Seite stehen Vertreter, die im Gefolge von Becks (1986) These der Individualisierung und der zunehmenden Entstrukturierung der Gesellschaft als Effekt enormer Wohlstandsgewinne argumentieren, vertikale Ungleichheiten hätten für die gesellschaftliche Struktur stark an Bedeutung verloren. Diese Struktur würde heute vielmehr durch Lebensstile hergestellt und reproduziert (Schulze 1992).

Auf der anderen Seite wird vor allem unter Bezugnahme auf Bourdieu (1982) argumentiert, Lebensstile seien ähnlich wie dessen Konzept des Habitus intervenierende Größen zwischen Struktur und Handeln – ein „System von Dispositionen, die im Alltagsleben als Denk-, Wahrnehmungs- und Beurteilungsschemata fungieren“ (Müller 2002, S. 164). Die Konstitution des Habitus „erfolgt nach Maßgabe der sozialen Struktur, d.h. der sozialen Lage und der Stellung innerhalb der Sozialstruktur. (...) Seine äußere Erscheinungsweise erinnert an das mechanistische Handlungsmodell, seine innere Funktionsweise jedoch ähnelt eher dem voluntaristischen Modell“ (ebenda). Der Habitus ist allerdings noch kein Lebensstil; er ist lediglich der begriffliche Schlüssel, mit dem Bourdieu (Sozial-)Struktur und Handeln verbindet. Die Lebensstile selbst werden nach Bourdieu erst durch das Handeln von Individuen konstituiert.

Aus heutiger Sicht einer stark zunehmenden sozialen Polarisierung (Hradil 2005) ist der zuerst genannte Ansatz deutlich als Denkweise einer westdeutschen Wohlstandsgesellschaft erkennbar. Es ist kaum zu bezweifeln, dass Einkommen, Bildung, soziale und ethnische Herkunft einen erheblichen Einfluss auf die individuellen Lebenschancen und damit die Chance zur Realisierung bestimmter Lebensstile besitzen (Hartmann/Kopp 2001).

Klar ist dennoch, dass Lebensstile stets ein Moment der Handlungsfreiheit und Freiwilligkeit („Stilisierung“) besitzen. Sie vermitteln „zwischen sozialer Lage und individuellem Handeln, objektiven Lebensbedingungen und kulturellem Leben“ (Spellerberg 1996, S. 53). Mit Müller (1992) lassen sich vier Dimensionen von Lebensstilen unterscheiden:

- expressive Dimension (z.B. Freizeitverhalten, Alltagsästhetik, Konsum),
- interaktive Dimension (z.B. soziale Kontakte, Kommunikation),
- evaluative Dimension (z.B. Werte, Lebensziele, Wahrnehmungen),
- kognitive Dimension (z.B. Selbstidentifikation, Zugehörigkeit).

Die räumliche Verankerung des Lebensstilansatzes erfolgte zunächst im Rahmen von Studien über Segregations-, insbesondere *Gentrification*-Prozesse in dichten, nutzungsgemischten innerstädtischen Altbauquartieren. Hier wurden hochqualifizierte, junge, erwerbstätige, oft in kreativen Berufen tätige Singles und kinderlose Paare beobachtet, wobei manchmal ein allzu buntes und naives Bild der lebensstilistischen Vielfalt gezeichnet wurde (vgl. dazu kritisch Sander 1990). Auf der anderen Seite wurde in einer eher strukturell an Lebenslagen¹ orientierten Stadtforschung die Verdrängung alteingesessener Bevölkerungsgruppen und Raumnutzungen aus Altbauquartieren thematisiert (Friedrichs 1995). Zudem gibt es starke Hinweise darauf, dass soziale Problemlagen durch ihre räumliche Konzentration in Quartieren noch verfestigt werden (Friedrichs/Blasius 2000; Farwick 2003).

Wenige Studien unternehmen wirklich systematische Versuche zur räumlichen Differenzierung von Lebensstilen. Schneider und Spellerberg (1999) untersuchten erstmals in Deutschland anhand einer repräsentativen Stichprobe den Einfluss von Lebensstilen auf Wohnmobilität und Wohnstandortwahl. Danach differieren Lebensstile erkennbar zwischen Großstadt und ländlichem Raum, obwohl sich seit den 1960er-Jahren mit dem wirtschaftlichen Strukturwandel (Niedergang der Landwirtschaft), mit Massenmotorisierung und Massenmedien sowie mit der Sub- und Exurbanisierung städtische Lebensstile auch auf dem Land etabliert haben. So wohnt, um ein Beispiel herauszuheben, die Gruppe der „Arbeits- und Erlebnisorientierten, vielseitig Aktiven“ häufig in den nutzungsgemischten Gebieten der Citys und des weiteren Kernbereichs der Großstädte. Sie kann als hochmobil gelten: 62 Prozent von ihnen sind in den vergangenen zehn Jahren mindestens einmal umgezogen. Mehr als ein Drittel plant einen Umzug. Dagegen wohnen die „sicherheitsorientierten Sozialen mit volkstümlichen Vorlieben“ eher auf dem Land oder in Kleinstädten. Nur ein Drittel von ihnen ist in den vergangenen zehn Jahren umgezogen, und nur wenige planen einen Umzug (ebenda). Auch innerhalb von Städten sind räumliche Differenzierungen von Lebensstilen nachweisbar. So findet Klee (2003) in Nürnberg beispielsweise eine Dominanz von „postmaterialistischen Hedonisten“ in gentrifizierten Altstadtquartieren, wohingegen „interessierte Kleinbürger“ eher in Großwohnsiedlungen oder Innenstadtrandgebieten mit geringerem Status leben.

Solche räumlichen Vergleiche sind gut geeignet, um die Spezifika von Quartieren oder anderen Gebietseinheiten einander gegenüberzustellen. Ohne Kontrolle von Drittvariablen sagen sie allerdings wenig darüber aus, ob die Lebensstile selbst ent-

1 Die Lebenslage bezeichnet im Gegensatz zum Lebensstil objektive, strukturelle Ungleichheiten, die sich mittels sozioökonomischer und demografischer Merkmale beschreiben lassen, etwa Geschlecht, Alter, Nationalität oder Kohortenzugehörigkeit (Berger/Hradil 1990, S. 10). Diese Merkmale umreißen die einem Individuum oder Haushalt gegebenen Handlungsspielräume für die eigene Lebensgestaltung.

scheidende Faktoren für die Differenzierung der Wohnstandortwahl darstellen oder ob andere, dahinter stehende Faktoren entscheidend sind. Das Projekt StadtLeben (Beckmann und andere 2006) stellte diesbezüglich in der deutschen Stadtforschung einen kleinen Schritt nach vorne dar. Die Ergebnisse zeigen, dass in Bezug auf Wanderungsverhalten als solches Lebensstile keine bedeutende Rolle spielen, wenn Lebenslagen simultan kontrolliert werden. Für die Wohnstandortentscheidung allerdings und damit für die Entwicklung von Segregationstendenzen können Lebensstile durchaus von zentraler Bedeutung sein (Scheiner 2006a). Im folgenden Abschnitt wird dies anhand ausgewählter empirischer Analysen vertieft.

3. Determinanten der Wohnstandortwahl in der Region Köln

3.1 Daten und Untersuchungsgebiete

Die folgenden Analysen basieren auf den Daten einer standardisierten Haushaltsbefragung des Projekts StadtLeben² in zehn Untersuchungsgebieten der Region Köln (siehe Abbildung 1). Dabei wurden $n = 2\,691$ Bewohner in ausführlichen persönlichen Interviews zu ihrem Verkehrsverhalten, zur Wohnmobilität, zu Lebenslage und Lebensstilen, zu Standortpräferenzen und Standortzufriedenheit befragt. Die Ausschöpfungsquoten liegen je nach Gebiet zwischen 23 und 37 Prozent der bereinigten Bruttostichprobe (insgesamt 27 Prozent).

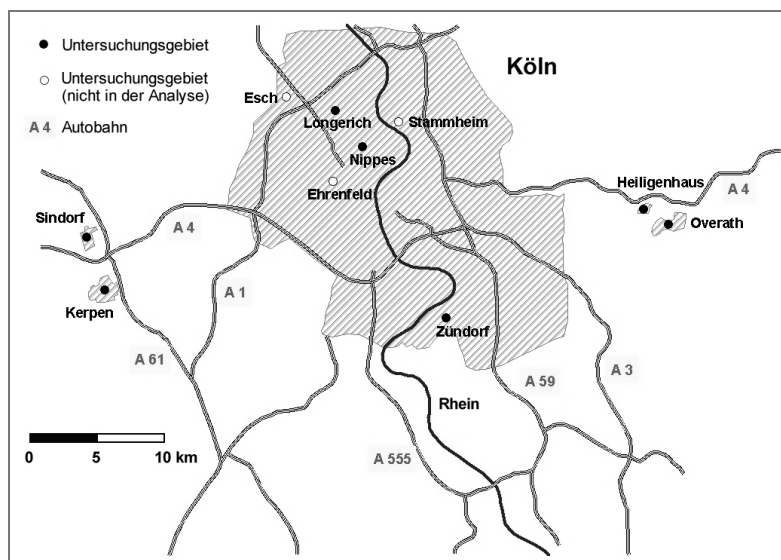
Die Untersuchungsgebiete stehen für fünf Gebietstypen, die durch jeweils zwei Gebiete repräsentiert werden: hochverdichtete Innenstadtgebiete der Gründerzeit (Ehrenfeld, Nippes), durchgrünte Zeilenbaugebiete der Nachkriegszeit in Innenstadtrandlage (Stammheim, Longerich), periphere Wohngebiete am Rand der Kernstadt Köln (Esch, Zündorf), Mittelzentren des suburbanen Umlands (Kerpen-Stadt, Overath-Stadt) und periphere Wohngebiete des suburbanen Umlands (Kerpen-Sindorf, Overath-Heiligenhaus). Da auch die beiden Gebiete eines Typs sich jeweils deutlich unterscheiden, umfassen die Gebiete eine recht große Spannweite im Hinblick auf räumliche Lage, Ausstattung mit Verkehrsinfrastruktur, zentralörtliche Einrichtungen und soziale Strukturen. Gleichwohl ist zu betonen, dass

2 „StadtLeben – Integrierte Betrachtung von Lebensstilen, Wohnmilieus, Raum- und Zeitstrukturen für die zukunftsfähige Gestaltung von Mobilität und Stadt“. Laufzeit 2001–2005. Projektpartner: RWTH Aachen, Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr (Koordination); FU Berlin, Institut für Geographische Wissenschaften, Abt. Stadtforschung; Ruhr-Universität Bochum, Arbeitseinheit Kognitions- und Umweltpsychologie; Universität Dortmund, Fachgebiet Verkehrswesen und Verkehrsplanung (Näheres unter <http://www.isb.rwth-aachen.de/stadtleben/>). Gefördert durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF).

nicht versucht wurde, soziale oder räumliche „Extremgebiete“ auszuwählen. Es sind keine ausgesprochenen Oberschichtgebiete und nur ein deutlich als Unterschichtquartier erkennbares Gebiet (Stammheim) vertreten, das allerdings ebenso wie Ehrenfeld und Esch nicht in die Analyse eingeht, weil in diesen Gebieten aus Gründen des Projektablaufs die Standortpräferenzen der Befragten nicht erfragt werden konnten. Damit basieren die Analysen lediglich auf sieben Untersuchungsgebieten und einer Nettostichprobe von $n = 1\,624$ Befragten ab 18 Jahren, für die alle erforderlichen Angaben vorliegen.

In räumlicher Hinsicht repräsentiert Heiligenhaus das peripherste Quartier. Dabei handelt es sich um ein reines Wohngebiet ohne nennenswerte Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen und sehr ungünstiger ÖPNV-Anbindung. Aber auch Heiligenhaus liegt im hochverdichteten Umland der Großstadt Köln, ist also – im Sinne der Gesamtspannweite der Raumstruktur Deutschlands – nicht ausgesprochen peripher.

Abbildung 1: Lage der Untersuchungsgebiete in der Region Köln



Quelle: Eigene Darstellung (Projektgruppe StadtLeben).

Die Region Köln ist ein polyzentraler Verdichtungsraum mit dem klar dominierenden Zentrum Köln. Die Bevölkerungsentwicklung ist leicht positiv, und der Wohnungsmarkt wird eher von der Anbieterseite dominiert. Die Chancen unterschiedlicher Lebensstil- und Lebenslagegruppen, einen ihren Standortpräferenzen entsprechenden Wohnstandort realisieren zu können, sind also eher einge-

schränkt. Dies ist eine für die Interpretation der Ergebnisse wichtige Rahmenbedingung.

3.2 Analysemethodik

Die folgenden Ergebnisse basieren auf multiplen logistischen Regressionsmodellen. Als abhängige Variablen dienen binäre Variablen, die beschreiben, ob jemand in einem Quartier bzw. Quartierstyp lebt oder nicht. Dabei wird zwischen Innenstadt (Köln-Nippes), innenstadtnahem Quartier (Köln-Longerich), Umlandzentrum (Kerpen-Stadt, Overath-Stadt) und suburbanem Wohngebiet (Kerpen-Sindorf, Overath-Heiligenhaus) unterschieden. Die Modelle ergänzen und vertiefen frühere ähnliche Analysen (Scheiner 2006a; Hesse/Scheiner 2008b).

Diese Modelle beziehen sich im Grunde statisch auf soziale Unterschiede – den Zustand der Segregation – zwischen einem Gebiet und allen anderen Untersuchungsgebieten. Sie reflektieren also nicht unbedingt eine explizite Entscheidung für einen Standort und erlauben keine Aussage über Entwicklungstrends. Ergänzend werden deshalb weitere Modelle geschätzt, in die nur Befragte einbezogen werden, die innerhalb von fünf Jahren vor der Erhebung von außerhalb des jetzigen Wohnquartiers (oder der Gemeinde) in eines der Untersuchungsgebiete zugezogen sind ($n = 607$). Dies lässt sich eher im Sinne einer expliziten Entscheidung für einen Standort interpretieren; außerdem lässt der Vergleich zwischen den beiden Modellvarianten (alle Befragten vs. Zuzügler) Aussagen über die Transformation von Gebieten im Sinne einer sich durch selektive Zuzüge verändernden Bevölkerungsstruktur zu. Der Vergleich der Modellvarianten kann also Prozesse der sozialräumlichen Transformation von Wohnvierteln verdeutlichen.

Als erklärende Variablen dienen Lebenslage, Lebensstil, die Verfügbarkeit von Pkw und/oder ÖPNV-Monatskarte sowie Wohnstandortpräferenzen. Als Merkmale der Lebenslage dienen zunächst Alter, Geschlecht, Haushaltstyp, Schulbildung, Haushaltseinkommen (pro Kopf), Erwerbstätigkeit, berufliche Stellung (leitende Position) und Nationalität. Aufgrund fehlender signifikanter Zusammenhänge werden aus Platzgründen in den hier präsentierten Analysen Haushaltseinkommen, Erwerbstätigkeit und berufliche Stellung ausgeschlossen. Darüber hinaus werden fünf Haushaltstypen zu zwei Typen zusammengefasst (mit/ohne Kinder), nachdem sich das Vorhandensein von Kindern im Haushalt als das wesentliche Differenzierungsmerkmal erweist.

Als Lebensstilmerkmale dienen zehn Lebensstildimensionen. Diese wurden als Mittelwertskalen aus 34 Items gebildet, die vier Bereiche repräsentieren: Freizeitpräferenzen, Werte und Lebensziele, ästhetischer Geschmack und soziale Netzwerke. Der Skalierung gingen umfangreiche Faktorenanalysen voraus. Die Dimen-

sionen beschreiben die Stärke der außerhäuslichen sowie der häuslich-familiären Freizeitpräferenzen, zweier Wertorientierungen (Selbstverwirklichung und Tradition), vier an Schulze (1992) angelehnte ästhetische Schemata (Trivialschema, Spannungsschema, Hochkulturschema Fernsehen und Hochkulturschema Lesen) und die Stärke der Ausprägung von drei sozialen Netzwerktypen (Verwandtschaft, Freunde und Kollegen, Nachbarschaft).

Wohnstandortpräferenzen werden aus 15 Items anhand von fünf Mittelwertskalen sowie zwei Einzelitems abgebildet, die wiederum durch Faktorenanalysen abgesichert sind (Scheiner 2005). Diese beschreiben die Wichtigkeit bestimmter Erreichbarkeits- und Wohnumfeldanforderungen aus der subjektiven Sicht der Befragten, nämlich die Erreichbarkeit eines Zentrums, Versorgungsangebote im Wohnviertel, Angebote für Kinder, das soziale Wohnumfeld, die Wohnung selbst, die Nähe zur Autobahn sowie die Verfügbarkeit von Parkplätzen.

In Tabelle 1 werden Effektkoeffizienten angegeben. Je weiter diese von eins abweichen, desto stärker ist *ceteris paribus* der Einfluss einer Variablen auf die Wohnstandortwahl. Werte kleiner eins repräsentieren einen negativen Einfluss, Werte größer eins einen positiven Einfluss.

3.3 Ergebnisse

Die Modelle für den Standort Innenstadt, hier vertreten durch Nippes, erreichen von allen Modellen die höchste Varianzaufklärung (siehe Tabelle 1). Dies deutet darauf hin, dass die Bevölkerungsstruktur in der Innenstadt sich besonders markant von allen anderen Gebieten unterscheidet. Befragte ab 50 Jahren wohnen deutlich seltener in der Innenstadt als die Referenzgruppe der 18- bis 29-Jährigen. Haushalte mit Kindern leben deutlich seltener in der Innenstadt als Singles oder Paare. Kontrollanalysen zeigen, dass alle Haushaltstypen gegenüber Singles in der Innenstadt unterrepräsentiert sind (Hesse/Scheiner 2008b). Des Weiteren leben Frauen und Immigranten besonders häufig in der Innenstadt.

Die Lebensstileffekte sind sehr ausgeprägt und beanspruchen etwa ein Viertel des Erklärungswerts aller signifikanter Variablen des Modells. Personen mit häuslich-familiärer Freizeitorientierung, traditioneller Wertorientierung und engen verwandtschaftlichen Kontakten leben besonders selten in der Innenstadt, Personen mit starker Selbstverwirklichungsneigung und hochkulturellen Interessen leben besonders häufig dort. Dies unterstreicht die Attraktivität der Gründerzeitquartiere für außerhäusliche, hedonistische oder beruflich motivierte (Selbstverwirklichung) Lebensstile.

Darüber hinaus leben Personen mit Pkw besonders selten in der Innenstadt (während der Besitz einer ÖPNV-Zeitkarte überraschenderweise nicht signifikant ist).

Dementsprechend sind auch Personen, für die eine schnelle Anbindung an das Schnellstraßennetz wichtig ist, selten vertreten, Personen mit einer Präferenz für nähräumliche Versorgung dagegen besonders häufig. Auch Personen, für die die Qualität der Wohnung selbst eine wichtige Präferenz bei der Standortwahl darstellt, leben eher nicht in der Innenstadt.

Modelle für das Stadtrandgebiet Köln-Zündorf sind in der Tabelle nicht ausgewiesen, wurden jedoch ebenfalls geschätzt. Sie erweisen sich allerdings als sehr unspezifisch und resultieren in einer sehr geringen Varianzaufklärung. Der Grund ist darin zu suchen, dass Zündorf im Gesamtspektrum der untersuchten Gebiete weder ausgesprochen urban noch ausgesprochen suburban ist, sondern in der Mitte des Spektrums liegt. Damit ergeben sich für ein Regressionsmodell wenig markante Unterschiede zwischen Zündorf und allen anderen Gebieten. Nur wenn die Analyse auf Gebiete innerhalb Kölns beschränkt wird, erweist sich Zündorf als ausgesprochen suburban, allerdings eben nur im Vergleich zu den zentraleren Gebieten in Köln. Aber auch dann erweisen sich die Modelle als vergleichsweise erklärungschwach, weswegen sie hier nicht weiter dokumentiert werden.

Im Umland erweist sich die Differenzierung zwischen Zentren und Wohngebieten als lohnend. Diese beiden Gebietstypen werden deshalb hier vergleichend interpretiert. In den Umlandzentren sind alle Altersgruppen gegenüber der Referenzgruppe der 18- bis 29-Jährigen unterrepräsentiert. In den Umlandwohngebieten treten demgegenüber keine markanten Alterseffekte auf. Dies gilt im Wesentlichen analog für Zuzügler, wobei hier die Effekte aufgrund der kleineren Stichprobe nur teilweise signifikant ausfallen.

Es fällt auf, dass in den Umlandzentren Haushalte mit Kindern überrepräsentiert sind, in den Wohngebieten dagegen nicht. Wiederum erscheint dieser Zusammenhang noch stärker, wenn nur Zuzügler betrachtet werden. Nach einer deskriptiven Analyse sind Haushalte mit Kindern in Umlandzentren etwa genauso häufig vertreten wie in Umland-Wohngebieten. Die multivariate Analyse deutet demgegenüber darauf hin, dass unter Kontrolle weiterer sozialer und personenbezogener Merkmale die Umlandzentren für Familien eher attraktiver sind als die suburbanen Wohngebiete, zumindest wenn die Zuzüge der letzten Jahre betrachtet werden.

Auffallend ist darüber hinaus der negative Effekt höherer Bildungsabschlüsse in den Wohngebieten, die sich damit in der Bildungsstruktur deutlich von den städtischen Gebieten mit ihrer Dominanz höherer Abschlüsse abheben. Dies gilt wiederum in noch stärkerem Maß für die Zuziehenden.

Tabelle 1: Erklärungsmodelle der Wohnstandortwahl: Gesamtbevölkerung und Zuzügler

	Nippes		Langerich		Umland Zentren		Umland Wohngebiete	
	Bev.	Zuzügler*	Bev.	Zuzügler*	Bev.	Zuzügler*	Bev.	Zuzügler*
Alter 30 bis 39	1,721	2,072	1,953	1,679	0,437	0,364	1,081	0,935
Alter 40 bis 49	1,010	0,858	2,375	3,954	0,533	0,518	0,943	0,760
Alter 50 bis 64	0,555	0,420	1,976	5,974	0,606	0,438	0,950	0,958
Alter 65+	0,221	0,060	5,293	11,657	0,494	0,825	0,981	0,715
Geschlecht weiblich	1,734	2,132	0,936	0,892	0,731	0,883	1,237	0,954
Kind(er) im Haushalt	0,586	0,345	0,757	1,103	1,422	2,398	1,029	1,067
Mittlere Reife/Abitur	0,779	1,254	1,692	2,566	0,973	1,160	0,829	0,550
(Fach-)Hochschulabschluss	1,508	4,459	1,372	1,137	0,965	1,092	0,543	0,376
Nationalität (nicht deutsch)	2,081	1,587	0,560	0,349	1,093	1,274	0,674	0,696
Außerhäusliche Freizeitpräferenz	1,138	0,913	0,867	0,822	1,051	1,202	0,998	1,080
Häuslich-familiäre Freizeitpräferenz	0,687	0,685	0,932	0,829	1,244	1,274	1,124	1,164
Traditionelle Wertorientierung	0,744	0,773	1,182	1,390	1,083	0,997	0,950	0,925
Selbstverwirklichungsorientierung	1,253	1,365	1,068	1,108	0,941	1,072	0,933	0,777
Alltagsästhetik Trivial	0,867	0,854	0,869	0,686	1,037	1,167	1,257	1,349
Alltagsästhetik Spannung	0,891	0,644	1,006	1,234	1,030	1,109	1,037	1,058
Alltagsästhetik Hochkultur (TV)	1,278	1,372	0,904	0,879	1,097	1,302	0,847	0,813
Alltagsästhetik Hochkultur (Lesen)	1,277	1,111	0,996	0,815	0,934	0,996	0,963	1,020
Soziale Kontakte Verwandtschaft	0,864	0,797	1,107	1,032	1,058	1,178	0,932	0,892
Soziale Kontakte Nachbarn	0,969	0,948	1,041	1,032	1,043	0,991	0,910	1,005
Soziale Kontakte Freunde+Kollegen	1,061	1,181	0,988	0,949	0,998	1,065	0,937	0,876

	Nippes		Langerich		Umland Zentren		Umland Wohngebiete	
	Bev.	Zuzügler*	Bev.	Zuzügler*	Bev.	Zuzügler*	Bev.	Zuzügler*
Pkw im Haushalt	0,423	0,416	0,828	0,911	1,811	2,299	1,465	1,232
ÖPNV-Monatskarte	1,321	1,701	2,328	2,020	0,379	0,223	0,790	1,089
Präferenz Erreichbarkeit Zentrum	1,221	1,331	1,858	1,814	0,952	1,015	0,619	0,521
Präferenz Versorgungsangebote	1,566	1,844	0,549	0,435	1,386	1,541	0,770	0,784
Präferenz Wohnumfeld	0,810	0,952	1,507	1,454	0,723	0,549	1,160	1,180
Präferenz Angebote für Kinder	1,015	0,863	0,933	1,110	0,909	0,899	1,170	1,242
Präferenz Wohnung	0,754	0,899	0,855	0,741	0,964	0,817	1,346	1,483
Präferenz Autobahn	0,659	0,511	1,032	1,048	1,014	1,183	1,287	1,214
Präferenz Parkplätze	0,970	0,934	1,166	1,282	0,944	0,834	0,938	1,029
Konstante	0,765	0,175	0,008	0,010	1,049	1,238	0,347	0,599
R ² (Nagelkerke)	0,358	0,528	0,149	0,210	0,104	0,229	0,152	0,222
N	1624	607	1624	607	1624	607	1624	607

* Nur Befragte mit Wohndauer im Quartier bis fünf Jahre. Bev. = Bevölkerung.
 Die Tabelle zeigt Effektkoeffizienten von Logit-Modellen. Signifikante Koeffizienten sind fett (p=0,05) bzw. kursiv (p=0,10). – Referenzkategorien: Alter 18-29; Bildung: Hauptschule/kein Abschluss.

Quelle: Eigene Analysen. Daten: StadtLeben Haushaltsbefragung.

Dies spiegelt sich auch in den dominierenden Lebensstilen. Während in den Umlandzentren hochkulturelle Neigungen eher stark ausgeprägt sind, ist es in den Wohngebieten umgekehrt. Dort sind eher trivialkulturelle Orientierungen charakteristisch. Ansonsten sind die Unterschiede zwischen Umlandzentren und Wohngebieten bezüglich der Lebensstildimensionen weniger ausgeprägt.

Wenig überraschen der positive Einfluss der Pkw-Verfügbarkeit und der negative Einfluss der Verfügbarkeit einer ÖPNV-Zeitkarte auf die Standortwahl in einem suburbanen Zentrum. Überraschend ist dagegen, dass beide Effekte in den suburbanen Wohngebieten fehlen. Wiederum zeigt die deskriptive Analyse in der Pkw-Verfügbarkeit im Haushalt kaum Unterschiede. In allen suburbanen Gebieten leben über 90 Prozent der Befragten in motorisierten Haushalten. ÖPNV-Zeitkarten sind – der multivariaten Analyse entsprechend – in der Tat in den suburbanen Zentren noch seltener als in den Wohngebieten. Dies ist vor allem auf die spezifische Situation in Kerpen-Sindorf zurückzuführen, das mit seinem Bahnanschluss einen bevorzugten Pendlerwohnort darstellt.

Bei den Wohnstandortpräferenzen zeigen sich wieder deutliche Unterschiede zwischen Zentren und Wohngebieten. In den Zentren des Umlandes ist eine Präferenz für nähräumliche Versorgungsangebote stark ausgeprägt, dagegen ist die Bedeutung des sozialen Wohnumfeldes unterdurchschnittlich entwickelt. In den Wohngebieten dagegen dominieren starke Präferenzen für die Nähe zur Autobahn, für Angebote im Wohnumfeld für Kinder und für die Qualität der Wohnung selbst. Demgegenüber sind dort Präferenzen für nähräumliche Versorgung sowie für die Erreichbarkeit des nächsten Zentrums deutlich unterentwickelt.

Im Vergleich zwischen den Modellen für die Gesamtbevölkerung und für Zuziehende fällt wiederum auf, dass die Zuzügler-Modelle eine bessere Varianzaufklärung erzielen. Wie bereits für Nippes beschrieben, weisen die Effekte tendenziell in die gleiche Richtung wie bei den Bevölkerungsmodellen, werden aber stärker. Demzufolge gilt auch hier (wenn auch weniger ausgeprägt als in den städtischen Quartieren), dass der Zuzug die bereits bestehende lokale Struktur von Lebenslage, Lebensstil und Standortpräferenzen reproduziert und dabei verstärkt.

Über alle Modelle hinweg entfallen etwa 40 Prozent der Erklärungskraft der signifikanten Effekte auf die Lebenslage. Die Verkehrsmittelverfügbarkeit beansprucht im Mittel 28 Prozent der Gesamterklärungskraft der Modelle, die Standortpräferenzen 22 Prozent und der Lebensstil zehn Prozent. Dabei ist zu beachten, dass die Verkehrsmittelverfügbarkeit nicht nur als Determinante der Wohnstandortwahl interpretierbar ist, sondern ihrerseits auch ein Resultat der Standortwahl darstellt.

Der Lebensstil spielt damit eine eher untergeordnete Rolle. Gleichwohl sind die Einflüsse des Lebensstils plausibel und tragen zu einem plastischeren Bild der Gebiete bei. Zudem kann seine Relevanz für bestimmte Gebiete deutlich höher aus-

fallen. So spielt der Lebensstil für den Zuzug in das Innenstadtgebiet Nippes eine prominente Rolle.

4. Wohnstandortinformation zur Beeinflussung der Wohnstandortwahl

Die vorstehenden Analysen zeigen erhebliche sozialräumliche Differenzierungen zwischen verschiedenen Quartierstypen einer Stadtregion, die auf unterschiedliche Lebenslagen, Wohnstandortpräferenzen, Verkehrsmittellorientierungen bzw. -verfügbarkeit und Lebensstile zurückgehen. Der Zuzug in die Quartiere reproduziert nicht nur bestehende sozialräumliche Ungleichheiten zwischen den Quartieren, sondern verstärkt diese noch.

Im Sinne einer stadtentwicklungspolitisch-planerischen Beeinflussung der Wohnstandortwahl privater Haushalte lässt sich dies als Grundlage zur Entwicklung zielgruppenspezifischer Handlungskonzepte heranziehen. Eine solche Einflussnahme kann aus ökologischen, sozialen und ökonomischen Gründen wünschenswert sein, um die negativen Folgen der Wohnstandortentscheidungen privater Haushalte zugunsten siedlungsstrukturell nicht-integrierter Lagen vor allem in Suburbia, aber auch an den Stadträndern einzudämmen.

In einem durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) geförderten Forschungsprojekt zur Wohnstandortinformation privater Haushalte³ wird versucht, Entscheidungen umzugswilliger Haushalte zugunsten siedlungsstrukturell integrierter Standorte zu stärken (Bauer und andere 2007). Ziel ist es dabei vor allem, Flächen und (Pkw-)Verkehr sparende Effekte zu erzielen. In den Modellstädten Wilhelmshaven und Schwerin werden in persönlichen Beratungsstellen sowie mit Hilfe eines internetbasierten Standortinformationssystems Haushalte über Vor- und Nachteile unterschiedlicher Standorte informiert. Dabei spielen erreichbarkeitsbezogene Aspekte eine wichtige Rolle, etwa die mit der Suburbanisierung häufig verbundenen hohen Verkehrskosten sowie der hohe Zeitaufwand für Mobilität aufgrund von Begleitwegen und langen Pendeldistanzen (Scheiner 2008). Eine wichtige Rolle spielt auch das Schließen von Wahrnehmungslücken, etwa der Hinweis auf das relativ hohe Risiko eines Wertverlusts.

3 „Integrierte Wohnstandortberatung als Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme“. Laufzeit 2006–2009. Projektpartner: Technische Universität Dortmund, Fachgebiet Verkehrswesen und Verkehrsplanung (Koordination); Technische Universität Dortmund, Institut für Raumplanung; Büro für Integrierte Planung Berlin; plan-werkStadt, Bremen; Stadt Wilhelmshaven; Landeshauptstadt Schwerin; DV – Gesellschaft des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung mbH, Berlin. Gefördert durch das BMBF im Rahmen des Forschungsprogramms REFINA (Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und nachhaltiges Flächenmanagement). Näheres unter www.rp.uni-dortmund.de/vpl/.

tes von Immobilien in Suburbia gegenüber der Stadt oder die in Suburbia deutlich höheren Verkehrsunfallrisiken für Heranwachsende (Hesse/Scheiner 2008a). Zentrale Lagen besitzen also nicht nur aus gesamtgesellschaftlicher Perspektive, sondern auch aus der Sicht des einzelnen Haushalts objektive Vorteile.

Die Entwicklung zielgruppenspezifischer Konzepte wird allerdings dadurch verkompliziert, dass eine rein sozialstrukturelle oder lebensstilbezogene Differenzierung von Nachfragegruppen keineswegs ausreicht. Vielmehr ist zusätzlich die Differenzierung von Wanderungsgruppen mit unterschiedlichem lokalem Kenntnisstand erforderlich. Im erwähnten Projekt werden beispielsweise Zuzügler aus dem Umland, fernwandernde Zuzügler, potenzielle Abwanderer aus der Stadt sowie potenzielle Rückwanderer aus dem Umland (die in der Vergangenheit bereits einmal in der Kernstadt gelebt haben) unterschieden.

Eine Kreuzklassifikation von Wanderungstypen und sozial definierten Typen (nach Haushaltstyp, Alter, Lebensstil usw.) ist allerdings nur dann sinnvoll, wenn die einzelnen Gruppen hinreichend groß sind. Dies ist vor allem in Großstädten der Fall. Die bisherigen Erfahrungen aus dem genannten Projekt zeigen zudem, dass in mittleren (und dies gilt umso mehr in kleineren) Städten die Überschaubarkeit, die eher geringe sozialräumliche Komplexität und Differenzierung von Quartieren bei Nahumzählern nur wenig Informationsbedarf auf der Nachfrage-seite entstehen lassen. Allerdings gibt es auch in mittleren und kleinen Städten Wahrnehmungs- und Informationslücken, etwa über die Verkehrskosten der Suburbanisierung, über die umzugswillige Haushalte informiert werden sollten.

Darüber hinaus zeigt das Projekt, dass zum Erfolg einer solchen Informationsstrategie ein klares Bekenntnis auf der kommunalen Seite erforderlich ist. Dies schließt sowohl auf der politischen Leitungsebene als auch auf der operativen Ebene Akteure mit starker Überzeugungskraft ein. Und *last but not least* ist eine passende Begriffswahl wichtig für den Erfolg. So erwies sich der Begriff der Beratung als nicht zielführend, da damit offenbar vielfach Probleme, soziale Notlagen und Abhängigkeit assoziiert werden. „Information“ signalisiert demgegenüber dem Nutzer und der Nutzerin Neutralität (im Gegensatz zur Einflussnahme) auf der Angebotsseite und persönliche Souveränität auf der Kundenseite. Immerhin ist die Wohnstandortwahl eng mit der Vorstellung individueller Freiheit verbunden. Zudem handelt es sich dabei um eine aus der Sicht des Haushalts sehr weit reichende Entscheidung, bei der man sich nur ungern auf andere verlässt. Dennoch: Die vorliegenden Erfahrungen mit dem individualisierten Marketing im Verkehrssektor sind viel versprechend (Holz-Rau und andere 2006; Ampt und andere 2006). Dies lässt den Versuch lohnend erscheinen, das Konzept des Mobilitätsmanagements durch gezielte individuelle Information auch auf die Wohnstandortwahl zu übertragen. Die im Projekt noch laufende Evaluation der Informationsinstrumente soll hierzu einen Beitrag leisten.

Literatur

- Ampt, Elizabeth/Wundke, Jessica/Stopher, Peter (2006): Households on the Move: New Approach to Voluntary Travel Behavior Change, in: *Transportation Research Record* 1985, S. 98–105.
- Bauer, Uta/Holz-Rau, Christian/Scheiner, Joachim (2005): Standortpräferenzen, intraregionale Wanderungen und Verkehrsverhalten. Ergebnisse einer Haushaltsbefragung in der Region Dresden, in: *Raumforschung und Raumordnung* 63 (4), S. 266–278.
- Bauer, Uta/Holz-Rau, Christian/Scheiner, Joachim/Schwarze, Björn/Wohltmann, Heike (2007): Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Wohnstandortberatung, in: Genske, Dieter D./Ruff, Ariane (Hrsg.): *Nachhaltiges Flächenmanagement – Potenziale und Handlungsfelder für Regionen im Umbau*. Nordhäuser Hochschultexte, Schriftenreihe Ingenieurwissenschaften 002/2007, Nordhausen, S. 163–174.
- Beck, Ulrich (1986): *Risikogesellschaft. Auf dem Weg in eine andere Moderne*, Frankfurt/Main.
- Beckmann, Klaus J./Hesse, Markus/Holz-Rau, Christian/Hunecke, Marcel (Hrsg.) (2006): *StadtLeben – Wohnen, Mobilität und Lebensstil. Neue Perspektiven für Raum- und Verkehrsentwicklung*, Wiesbaden.
- Berger, Peter A./Hradil, Stefan (1990): Die Modernisierung sozialer Ungleichheit – und die neuen Konturen ihrer Erforschung, in: Berger, Peter A./Hradil, Stefan (Hrsg.): *Lebenslagen, Lebensläufe, Lebensstile. Soziale Welt, Sonderband 7*, Göttingen, S. 3–24.
- Blasius, Jörg (1993): *Gentrification und Lebensstile. Eine empirische Untersuchung*, Wiesbaden.
- Bourdieu, Pierre (1982): *Die feinen Unterschiede. Kritik der gesellschaftlichen Urteilskraft*, Frankfurt/Main.
- Brühl, Hasso/Echter, Claus-Peter/Frölich von Bodelschwingh, Franciska/Jekel, Gregor (2005): *Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance? Difu-Beiträge zur Stadtforschung* 41, Berlin.
- Dangschat, Jens/Blasius, Jörg (Hrsg.) (1994): *Lebensstile in den Städten*, Opladen.
- Farwick, Andreas (2003): Segregierte Armut und soziale Benachteiligung. Zum Einfluss von Wohnquartieren auf die Dauer von Armutslagen, in: *Informationen zur Raumentwicklung*, Heft 3–4, S. 175–185.
- Friedrich, Klaus (2008): Binnenwanderungen älterer Menschen – Chancen für Regionen im demographischen Wandel?, in: *Informationen zur Raumentwicklung*, Heft 3–4, S. 185–192.
- Friedrichs, Jürgen (1995): *Stadtsoziologie*, Opladen.
- Friedrichs, Jürgen/Blasius, Jörg (2000): *Leben in benachteiligten Wohngebieten*, Opladen.
- Hartmann, Michael/Kopp, Johannes (2001): Elitenselektion durch Bildung oder durch Herkunft?, in: *Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie* 53 (3), S. 436–466.
- Hartmann, Peter H. (1999): *Lebensstilforschung. Darstellung, Kritik und Weiterentwicklung*, Opladen.
- Herfert, Günter (2002): Disurbanisierung und Reurbanisierung. Polariserte Raumentwicklung in der ostdeutschen Schrumpfungslandschaft, in: *Raumforschung und Raumordnung* 60 (5–6), S. 334–344.
- Hesse, Markus/Scheiner, Joachim (2008a): Suburbane Räume – Problemquartiere der Zukunft?, in: *Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften* 46 (2), S. 35–48.

- Hesse, Markus/Scheiner, Joachim (2008b): Residential Location, Mobility and the City: Mediating and Reproducing Social Inequity, in: Maksim, Hanja/Ohnmacht, Timo/Bergman, Max (eds.): *Mobilities and Inequality*. Transport and Society Book Series, Aldershot (accepted for publication).
- Hirschle, Michaela/Schürt, Alexander (2008): Suburbanisierung ... und kein Ende in Sicht? Intra-regionale Wanderungen und Wohnungsmärkte, in: *Informationen zur Raumentwicklung*, Heft 3–4, S. 211–227.
- Holz-Rau, Christian/Nickel, Wolfgang/Rau, Petra (2006): Betriebliches Mobilitätsmanagement mit Erfolgskontrolle, in: *Straßenverkehrstechnik* 50 (6), S. 299–307.
- Hradil, Stefan (2005): Warum werden die meisten entwickelten Gesellschaften wieder ungleicher?, in: Windolf, Paul (Hrsg.): *Finanzmarkt-Kapitalismus*. Sonderheft 45 der *Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie*, Opladen/Wiesbaden, S. 460–483.
- Klee, Andreas (2003): Lebensstile, Kultur und Raum, in: *Geographische Zeitschrift* 91 (2), S. 63–74.
- Müller, Hans-Peter (1992): *Sozialstruktur und Lebensstile*, Frankfurt/Main.
- Müller, Hans-Peter (2002): Die Einbettung des Handelns. Pierre Bourdieus Praxeologie, in: *Berliner Journal für Soziologie* 12 (2), S. 157–171.
- Otte, Gunnar (2005): Hat die Lebensstilforschung eine Zukunft? Eine Auseinandersetzung mit aktuellen Bilanzierungsversuchen, in: *Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie* 57 (1), S. 1–31.
- Sander, Uwe (1990): Die neue Autonomie der Lebensstile. Freiheit ohne Grenzen?, in: Schwencke, Olaf (Hrsg.): *Lebensstil und Gesellschaft – Gesellschaft der Lebensstile?* Loccumer Protokolle 6/90, Hagen/Loccum, S. 21–56.
- Scheiner, Joachim (2005): Methodische Anmerkungen zu den Analysen der Haushaltsbefragung im Projekt StadtLeben. Raum und Mobilität – Arbeitspapiere des Fachgebiets Verkehrsweisen und Verkehrsplanung 11, Dortmund.
- Scheiner, Joachim (2006a): Erklärungsmodelle der Wohnmobilität: die Rolle von Lebensstil, Lebenslage und Wohnsituation, in: Beckmann und andere (2006), S. 112–124.
- Scheiner, Joachim (2006b): Lebensstile, Raum und Wohnmobilität, in: Beckmann und andere (2006), S. 78–92.
- Scheiner, Joachim (2008): Verkehrskosten der Randwanderung privater Haushalte, in: *Raumforschung und Raumordnung* 66 (1), S. 52–62.
- Schneider, Nicole/Spellerberg, Annette (1999): *Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität*, Opladen.
- Schulze, Gerhard (1992): *Die Erlebnisgesellschaft. Kultursoziologie der Gegenwart*. Frankfurt/Main und New York.
- Siedentop, Stefan (2008): Die Rückkehr der Städte? Zur Plausibilität der Reurbanisierungshypothese, in: *Informationen zur Raumentwicklung*, Heft 3–4, S. 193–210.
- Spellerberg, Annette (1996): *Soziale Differenzierung durch Lebensstile. Eine empirische Untersuchung zur Lebensqualität in West- und Ostdeutschland*, Berlin.

Albrecht Göschel

Wohnen in der „Zweiten Moderne“: Projekte eines gemeinschaftlichen Wohnens

Zusammenfassung: Zurzeit entstehen in großer Zahl gemeinschaftliche Wohnprojekte, vorzugsweise in innerstädtischen, verdichteten, urbanen Quartieren. In diesen Wohnprojekten leben Einzelpersonen, Paare oder Familien in neuen Gemeinschaftsformen, die die Autonomie der einzelnen Projektpartner wahren, in denen aber auf der Basis verabredeter Kooperation wechselseitige Unterstützungen und Hilfen gewährleistet werden, wie sie traditionell die Familie oder, in der industriellen Moderne, formale Institutionen erbringen. Diese Kooperationen können von gemeinsamen Freizeitaktivitäten bis zu substanziellen Hilfen in Krankheitsfällen, im Zweifelsfall bis zur dauerhaften Pflege und Sterbebegleitung reichen. In dieser Kooperation überwinden gemeinschaftliche Wohnprojekte die Barrieren zwischen Polarisierungen der „Ersten Moderne“ durch neue, eine „Zweite Moderne“ kennzeichnende Übergangsformen zwischen „privat“ und „öffentlich“, Haushalt und formaler Institution, zwischen Empathie und Distanz, ohne jedoch diese Gegensätze nach herkömmlichen Gemeinschaftsvorstellungen aufzulösen.

1. Modernisierung des Wohnens

Wenn auch niemals in ungebrochener, linearer Kontinuität, so ist die „Erste“, industrielle oder fordistische „Moderne“¹ nach allgemeinem Konsens zumindest durch zwei zentrale Trends bestimmt, zum einen durch Optionserweiterungen,

1 Die Begriffe einer „Ersten“ und „Zweiten“ oder „reflexiven Moderne“ sind vor allem von Ulrich Beck in die Diskussion des aktuellen Wandels eingebracht worden. Mit ihnen soll ein umfassender Epochenbruch bezeichnet werden, der sich zurzeit vollzieht und der alle Lebenszusammenhänge erfasst, nicht nur Produktionsformen, deren Wandel mit dem verwandten Begriffspaar „Fordismus“ – „Postfordismus“ bezeichnet werden kann. In einer „Zweiten Moderne“ setzen sich nach Ulrich Beck Modernisierungstrends nicht einfach, wenn auch möglicherweise beschleunigt fort. Es werden vielmehr die sozialen und institutionellen Bedingungen von Modernisierung einem Wandel unterzogen, vgl. z.B. Beck (1986; 1993); Beck und andere (1996).

zum anderen durch Individualisierung. Für die Entwicklung und Geschichte des Wohnens bedeuten diese beiden Trends eine Erweiterung von Wahlmöglichkeiten auch in Bezug auf Wohnen, also auf Wohnstandort, Wohnform, Prioritätensetzung für Wohnen oder andere Bereiche des Lebens. Zwar bleibt die Breite von Optionen begrenzt, ist jedoch gegenüber vormodernen Mangel- oder frühmodernen Klassengesellschaften spürbar erweitert. Das Gleiche gilt für den Vorgang der Individualisierung, der sich sogar verstärkt im Wohnen niedergeschlagen hat. Das Wohnen entwickelt sich zumindest für die Masse der Bevölkerung vom Wohnen vieler Menschen in einer Behausung ohne persönliche Rückzugsmöglichkeiten und unter ständiger sozialer Kontrolle aller anderen und ohne umfangreichen Besitz an Gegenständen hin zum Wohnen weniger, zunehmend sogar Einzelner mit vielen Sachen in einer Wohnung, also umfangreichem Besitz an Gegenständen, darunter Geräte der Haustechnik in erheblicher Anzahl und mit hoher technischer Qualität. Individualisierung des Wohnens beschreibt also auch eine quantitativ-qualitative Umkehr: von vielen Menschen mit wenig Sachen zu ganz wenig Menschen mit sehr vielen Sachen in einer Wohnung oder Wohneinheit (vgl. Häußermann/Siebel 1996).

In ähnlicher Weise vollzieht sich die Individualisierung im urbanen Raum. Zumindest für die Mittelschichten, für das Bürgertum verlieren räumliche Zusammenhänge an Verbindendem, wird das Verhalten im öffentlichen Raum zu einem der Distanzierung, der Blasiertheit, der Vereinzelung, nicht der Vergemeinschaftung (vgl. Simmel 1995/1903). Nur in sporadisch auftretenden Sondersituationen, in sozialen, kulturellen und sportlichen Events, etwa in Demonstrationen, Open-Air-Konzerten oder bei Sportveranstaltungen, wird manchmal noch die emotionale Energie spürbar, die eine Verbindung vieler Einzelner durch einen gemeinsam genutzten öffentlichen Raum hervorrufen und freisetzen kann.

Diese Individualisierung des Wohnens und des Urbanen allerdings basiert auf Voraussetzungen, die bislang als selbstverständlich galten, die gegenwärtig aber ins Wanken geraten, auf individuellem Wohlstand, der sich in wachsenden Wohnflächen und Besitz an zahlreichen, hochwertigen technischen Haushaltsgeräten und Einrichtungsgegenständen ausdrückt, also auf der Position eines ökonomisch erfolgreichen Marktsubjektes, das sich diese Wohnautonomie ökonomisch leisten kann, und auf einem umfassenden und gut funktionierenden Sozialstaat, der die personenbezogenen Dienstleistungen bereit hält, ohne die auch das autonome, aber einzelne Individuum in besonderen Situationen wie Krankheit oder Altershinfalligkeit zu existieren schwerlich in der Lage ist (vgl. Häußermann 2005). Zwar ist auch wiederholt darauf hingewiesen worden, dass diese Bedingungen eines „autonomen“, individualisierten Wohnens und urbanen Verhaltens in der Arbeiterschaft kaum vorhanden waren, dass das Arbeiterviertel immer von Kollektivitätsvorstellungen getragen war (vgl. Willmott/Young 1960), aber spätestens seit den

1970er-Jahren ist auch das Wohnen der Arbeiterschaft in wachsendem Maße im hier genannten Sinn modernisiert worden, hängt also von Marktfähigkeit resp. Erwerbseinkommen und Sozialstaat ab. Auch dieses Wohnen hat sich dem bürgerlichen Modell der Privatheit und des Wohnens als eines technisch gestützten Rückzugs- und Konsumraumes auf der Basis eines regelmäßigen Erwerbseinkommens angepasst (vgl. Mooser 1983).

2. Individualisierung des Wohnens als Risiko

Zwei neue Trends, die zum Teil als Nebenfolgen der Moderne verstanden werden können, lassen gegenwärtig dieses Individualisierungsmodell des Wohnens als zunehmend riskant erscheinen, zum einen der demographische Wandel, zum anderen der Übergang zur Dienstleistungsgesellschaft.

Der demographische Wandel setzt sich aus zwei Entwicklungen zusammen, die voneinander unabhängig sind, aus einem ständigen Anstieg der Lebenserwartungen einerseits und einem Rückgang der Geburtenrate andererseits (vgl. Birg 2001). Von diesen beiden Entwicklungen ist der Anstieg der Lebenserwartungen, der sich in erstaunlicher Kontinuität während der gesamten Modernisierung vollzogen hat und ziemlich genau drei Monate pro Geburtsjahrgang umfasst, als intendierter Fortschritt zu sehen, während es sich beim Rückgang der Geburtenraten um eine nicht intendierte Nebenfolge von Fortschritt handelt. Dieser liegt hauptsächlich in den Optionserweiterungen, die verschiedene Lebensmodelle, also auch das ohne Familie und Kinder, wählbar machen, unterstützt in Deutschland von Regeln der sozialen Sicherungssysteme, vor allem vom Rentensystem, das in seiner jetzigen Form Kinderlosigkeit honoriert und die Wahl eines familien- oder kinderlosen Lebensmodells nahe legt, bei dem überdies direkte und Opportunitätskosten, die mit einer Kindererziehung verbunden sind, eingespart werden.

Kurz gefasst steigt mit diesen beiden demographischen Entwicklungen die Wahrscheinlichkeit für jeden Einzelnen, alt zu werden, ohne gleichzeitig über zahlreiche, stabile Familienbeziehungen zu verfügen. Das hat vor allem für Versorgung und Pflege im Alter gravierende Auswirkungen. Mit steigender Lebenserwartung steigt das Risiko, an pflegeintensiven Alterskrankheiten wie z.B. Demenz, Krebs oder Schlaganfall zu erkranken. Allen diesen Erkrankungen ist gemeinsam, dass sie in der Regel nicht wie „alte“ Infektionskrankheiten entweder schnell zum Tod oder aber zur Wiedergenesung führen. Die Betroffenen geraten vielmehr in langfristige Pflegeabhängigkeit ohne nennenswerte Genesungschancen. Mit dem demographischen Wandel wächst also das Risiko, im Alter in alterstypischer Weise zu erkranken und zum Pflegefall zu werden, während gleichzeitig die Wahrscheinlichkeit, in der Familie Versorgung und Pflege zu finden, schwindet.

Aber nicht nur die Gefahr, in derartige Notlagen zu geraten, steigt an. Auch das Risiko einer Vereinsamung wächst, da die zahlreichen losen Verbindungen, die im Zug von Modernisierung und Wertewandel an die Stelle weniger enger treten, die Tendenz haben, im Alter „abzubrockeln“. Nach dem Ende des Berufslebens geht die Zahl der Außenkontakte rapide zurück. Fehlt die Möglichkeit zum Rückgriff auf die Familie, kann es zur gefürchteten Alterseinsamkeit kommen. Auch wenn historische Familienzusammenhänge häufig wenig freundlich und erfreulich, sondern oft ziemlich grausam und anstrengend waren, bestand durch große Familien für ältere Menschen doch eine weitgehende und meist umfassende Integrationsmöglichkeit. Der demographische Wandel führt also nicht nur zu einem Versorgungs-, sondern auch zu einem Kommunikationsrisiko, dem durch „Kommunikations- und Beziehungsarbeit“ vorgebeugt werden muss.

Der zweite Trend, der das Individualisierungsmodell des Wohnens gefährdet, liegt im ökonomischen Wandel zur Dienstleistungsgesellschaft. Möglicherweise wäre es sinnvoller, vom Wandel zu einer „nachfordistischen“ Ökonomie und Gesellschaft zu sprechen als nur von dem zur Dienstleistungsgesellschaft, da sich insgesamt Veränderungen abzeichnen, die über Dienstleistungsökonomie hinausgehen. Zentral scheint für diesen Wandel eine anhaltende Schwäche des Sozialstaates zu sein, durch den sich Dienstleistungen, vor allem personenbezogene Dienstleistungen, zunehmend in den Markt verlagern.

Damit scheint eine weitere Übertragung ehemals privat und informell erbrachter Dienstleistungen, wie sie typischerweise in Familien produziert werden, an den Sozialstaat kaum noch möglich zu sein. Das ist aber das Prinzip des Sozialstaatsausbaus und der durch diesen Ausbau möglich gemachten Individualisierung. Informell erbrachte Dienstleistungen werden im Zuge der „Ersten Moderne“ formalisiert, an professionelle Institutionen übertragen und in sozialstaatliche Leistungssysteme integriert. Dieser Vorgang scheint an Grenzen – der Bezahlbarkeit, aber auch der qualitativ befriedigenden Organisation – zu stoßen. Der demographische Wandel reduziert einerseits die Leistungsfähigkeit traditioneller, informeller Hilfssysteme durch Reduktion der Familie, lässt aber andererseits die Nachfrage nach Dienstleistungen, vor allem von solchen in der Altersversorgung und Pflege, ansteigen. Es ist nicht sehr wahrscheinlich, dass diese Nachfrageanstiege wie bisher von öffentlichen, staatlichen oder kommunalen Einrichtungen aufgefangen werden können, und wenn, dann nur zu sehr minderer Qualität.

Werden allerdings die entsprechenden Dienstleistungen auf den Markt übertragen, unterliegen sie einem fast als „ehern“ zu bezeichnenden Gesetz der Dienstleistungsökonomie, dem so genannten *uno-actu*-Prinzip. Es gilt für alle personenbezogenen Dienstleistungen, die im demographischen Wandel in erhöhtem Maße benötigt werden. Sie werden in „einem Akt“ zwischen Dienstleistungsproduzent und Dienstleistungskonsument produziert und konsumiert und haben wie alle

„Live-Produktionen“ und alle an Menschen vollzogenen Pflege- und Betreuungsleistungen die ausgesprochen unangenehme Eigenschaft, nicht nennenswert rationalisierbar, also nicht in ihrer Effizienz steigerbar zu sein (vgl. Häußermann/Siebel 1995). Die Folge ist, dass die Kosten dieser personenbezogenen, an lebenden Menschen erbrachten Dienstleistungen, die ja fast ausschließlich Personalkosten sind, ständig überproportional steigen, es sein denn, man reduziert die Einkommen des Dienstleistungspersonals unter jedes vertretbare Niveau, also auf die Ebene von Niedriglohnjobs oder zu Beschäftigungsprogrammen für Langzeitarbeitslose. Eine derartige Strategie aber muss sehr bald zu inakzeptablen Qualitätsminderungen mit entsprechenden Konflikten führen. In diesen Bereich der Dienstleistungen gehören nicht nur Pflege- und Betreuungsleistungen für eine wachsende Altenbevölkerung, sondern alle Kommunikations-, Erziehungs- und Serviceleistungen, die traditionellerweise von Familien, und das heißt natürlich weitgehend von den Hausfrauen, erbracht werden.

3. Kooperationsgemeinschaften des Wohnens als soziale Nachhaltigkeit

In der Dienstleistungskrise, die durch den demographischen Wandel und den Übergang zur „nachfordistischen“ Ökonomie ausgelöst wird, zeigt sich eine Gefährdung sozialer Nachhaltigkeit. Selbst wenn man die aktuelle und mit Sicherheit noch anhaltende demographische Entwicklung als Glücksfall begreift, weil sich darin eine Umstellung von „Quantität auf Qualität“ in Erziehung und anderen Lebensbedingungen vollzieht (vgl. Hondrich 2007), löst sie in Zusammenhang mit Bedingungen der Dienstleistungsgesellschaft neue soziale Ungleichheiten aus, die den sozialen Frieden – als Definition sozialer Nachhaltigkeit – gefährden können.

An diesem Punkt setzen in programmatischer Weise gemeinschaftliche Wohnprojekte ein, die der Dienstleistungskrise zu begegnen suchen. Sie stellen demnach einen Beitrag zu – sozialer – Nachhaltigkeit dar. Intention und Programm derartiger Projekte ist es, die Leistungen, die traditionell die Familie erbracht hat, die nach deren Funktionsreduktion im demographischen Wandel aber aus ökonomischen Gründen schwerlich vom Sozialstaat im weitesten Sinne, sei es auf staatlicher, sei es auf kommunaler Ebene übernommen werden können, in informeller, also familienähnlicher Weise, aber zwischen nicht miteinander Verwandten zu erbringen. Diese Leistungen können und sollen nach Auffassung der Gemeinschaftsprojekte alles umfassen, was bisher Aufgabe der Familie war, nun unter Bedingungen des demographischen und Wertewandels aber nicht mehr von den Familien zu leisten ist, was aber aus besagten Gründen auch nicht an den öffentli-

chen Sektor des Staates, der Gebietskörperschaften oder der freien Wohlfahrtsverbände übertragen werden kann.

Die Substitutionsformen, die in der „Ersten Moderne“ dominierten und als Lösungsstrategien auch in anderen Nachhaltigkeitsbereichen, z.B. der Ökologie, das Denken bestimmen – der Einsatz von Technik, im Wohnen also von neuen Technologien der Haustechnik –, stoßen zur Bewältigung von Problemen sozialer Nachhaltigkeit an enge Grenzen. Zwar wurde mit der Technisierung der Wohnungen, auch des Arbeiterwohnens im frühen sozialen Wohnungsbau, die Durchsetzung von Individualisierung für alle vorangetrieben, die Kommunikations- und Versorgungsdefizite aber, unter denen Alleinstehende in der Folge des Funktionsverlustes von Familien im Zuge des demographischen Wandels leiden, können durch technische Geräte gerade nicht aufgefangen werden, auch wenn z.B. das Fernsehen zweifellos große Teile zumindest des Kommunikationsbedarfes abdeckt. Der Verdacht allerdings, dass häufiges, langes Fernsehen gerade in fortgeschrittenem Alter Demenzerkrankungen fördert, zeigt die Grenzen des technischen Mediums, und selbst eine „apparatebesessene“ Medizin beginnt einzusehen, dass Heilungschancen eher von der kommunikativen Einbettung der Behandlung als von der technischen Perfektion der Geräte abhängen.

Besondere Erfolge versprechen sich die Wohnprojekte – und eine sie fördernde Kommunalpolitik – bei Bedarfslagen, die nicht unbedingt professionellen oder institutionellen Einsatz, aber ein hohes Maß an Vertrauen erfordern, z.B. Einkaufshilfen bei temporärer Unpässlichkeit, Vorlesedienste für Sehbehinderte, Hilfen zur Körperpflege bei leichten Pflegefällen oder auch eine Art einfaches Kontrollsystem durch Nachbarn. Selbst Unterstützungen bei leichteren Erkrankungen sind denkbar und können Krankenhausaufenthalte eventuell überflüssig machen, die nur erforderlich wären, weil einfachste Handreichungen benötigt werden, die aber einem erkrankten Alleinlebenden selbst nicht gelingen. Alle diese Leistungen könnten auch von Institutionen erbracht werden, erfordern dann aber unvergleichlich hohen Aufwand, Personalqualifizierung und Personalkontrollen, die häufig in keinem akzeptablen Verhältnis zur tatsächlichen Leistung stehen.

Die entscheidende Aufgabe aber, um die es in den Wohnprojekten geht und die gerade von professionellen, institutionellen Dienstleistungsorganisationen nicht zu bewältigen ist, scheint immer wieder die Alltagskommunikation zu sein. Auch wenn sich kommunale Einrichtungen wie Bürger- oder Kulturhäuser, Sozialstationen oder neuerlich auch Mehr-Generationen-Häuser um die Herstellung derartiger Kommunikation bemühen, haftet dieser, wird sie institutionell produziert, etwas Künstliches und Aufgesetztes an. Wohnen ist ein Vorgang sich überlagernden Tuns, d.h., es werden immer mehrere Tätigkeiten gleichzeitig, eingebettet in funktional unspezifische und vielfältige Kommunikationsvorgänge, erledigt (vgl. Häußermann/Siebel 1996). Institutionelle und professionalisierte Abläufe aber „arbei-

ten“ in Spezialisierung, funktionaler Differenzierung und Segmentierung, also nach einem Handlungstyp, der dem Wohnen fremd ist. Gemeinschaftsprojekte zielen auf diese Vermischung und Überlagerung von Tätigkeiten, wie sie das Wohnen, nicht aber die Dienstleistungsinstitution auszeichnen. Übertragung von Wohnvorgängen auf Institutionen hat daher entweder eine gravierende Vervielfältigung von Leistungsformen oder eine deutliche Qualitätsreduktion, meist beides zur Folge und ist daher, soll eine auch nur annähernd befriedigende Qualität gewahrt werden, personalintensiv und zeitaufwendig, also teuer. Die Förderung des gemeinschaftlichen Wohnens kann sich daher als ausgesprochen effiziente, kostengünstige sozialpolitische Alternative zu formalen Dienstleistungen erweisen, vorausgesetzt, die Projekte wirken tatsächlich in der beschriebenen Weise. Das allerdings ist nicht selbstverständlich und bedeutet für gemeinschaftliches Wohnen eine erhebliche Herausforderung.

4. Erfolgsbedingungen gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Es liegen bislang keine überzeugenden empirischen Studien zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten und ihren Erfolgsbedingungen oder Erfolgchancen vor. Dennoch sind Vermutungen aus sporadischen Eindrücken möglich. Zwar versuchen die Wohnprojekte häufig, im Falle der anspruchsvolleren unter ihnen könnte man sagen in der Regel, Leistungen zu entwickeln, die traditionell von Familien erbracht wurden. Dennoch scheinen nur jene Projekte erfolgreich zu sein, die keine engen, familienähnlichen Gemeinschaften rekonstruieren. Erfolg ist wahrscheinlicher, wenn nicht versucht wird, eine Gemeinschaft zu begründen, in der familienähnliche Bindungen auf der Basis tiefer Sympathien und Zuneigungen herrschen sollen. Dauerhafte, wirkungsvolle Zusammenarbeit aller Beteiligten stellt sich eher ein, wenn sich die Projektgruppen als Zusammenschlüsse von Individuen verstehen, die von Interessen jedes einzelnen Mitglieds bestimmt sind, und wenn es allen Einzelnen gelingt, diese Interessen möglichst klar als legitime Interessen zu artikulieren. Das Besondere an diesen Interessen ist nur, dass jedem Einzelnen ihre Realisierung nur durch Kooperation mit Anderen gelingen kann. Nicht selbstloser Altruismus bestimmt demnach ein Wohnprojekt, sondern Kooperationsinteresse als Basis eines freiwilligen Zusammenschlusses zur Steigerung der Lebensqualität jedes Einzelnen. Dennoch sind Wohnprojekte keine Zweckgemeinschaften, da diese auf einem gemeinsamen Zweck basieren, der sich als Übergreifendes und Verbindendes für alle Individuen definieren und beschreiben ließe. Äußerstenfalls ökologische Wohnprojekte könnten als solche Zweckgemeinschaften verstanden werden.

Den Wohnprojekten, die auf wechselseitige Hilfe untereinander ausgerichtet sind, fehlt demnach – und das scheint ein gravierendes Selbstverständnisproblem zu

sein – das übergreifend Gemeinsame, das allen Einzelnen als externe Größe gemeinsam ist und das sie verbindet. Sie verfügen weder über das, was klassische Gemeinschaften kennzeichnet, die verbindende Emotionalität, noch über das, was Zweckgemeinschaften zusammenschließt, den gemeinsamen, als Überindividuelles erkennbaren Zweck. Sie sind demnach keine „Einheit“ oder Gemeinschaft mit „einem Körper und einer Seele“. Sie verfügen über kein „allgemeines Sein“, sind als unter gar keinen Umständen essentialistisch zu verstehen, sondern entsprechen der nach-ontologischen Gemeinschaftsform des Netzwerks, wenn auch eines sehr dichten, das ausschließlich von Interessen bestimmt ist, die aber nur in Kooperation realisiert werden können. Sowohl für das eigene Selbstverständnis als auch in der Kooperation mit Institutionen bereitet diese Tatsache häufig erhebliche Schwierigkeiten. Dennoch scheitern gemeinschaftliche Wohnprojekte regelmäßig dann, wenn der Versuch unternommen wird, zu einer Gemeinschaft im empathischen, man könnte auch sagen im traditionellen Sinne zu werden.

Wie alle derartigen „Kooperationsgemeinschaften“ scheinen aber auch die neuen Gemeinschaftsprojekte einen kulturellen Konsens zu verlangen, der sich in der Regel in einer deutlichen sozialen Homogenität von Wohngruppen ausdrückt. Angehörige sehr unterschiedlicher Milieus scheinen schwerlich zur Kooperation, wie sie Gemeinschaftsprojekte verlangen, in der Lage zu sein. Diese Homogenitätsbedingung gilt auch für die Alterszusammensetzung, da moderne Milieus auch Alters- und Generationenmilieus sind (vgl. Schulze 1990). Sie vermischen sich nicht ohne weiteres, finden nicht ohne weiteres eine gemeinsame Sprache, in der Interessen und Lebensvorstellungen artikuliert werden können. Man könnte unterstellen, dass vor allem Altershomogenität die Leistungsfähigkeit einschränkt, und idyllische Bilder eines Mehrgenerationenwohnens evozieren häufig eine familiäre Harmonie zwischen Großeltern und Enkeln auch bei nicht Verwandten. Die Realität aber ist von großen kulturellen Distanzen zwischen den Generationen bestimmt, die unverkrampfte Unterstützungsnetzwerke rar machen. Vor allem jungen Familien mit Kindern ist durch fremde Ältere kaum geholfen. Kinder in einem Wohnprojekt wollen mit Kindern zusammen sein, und die jungen Eltern holen sich Rat und Unterstützung eher von anderen jungen Eltern als von Älteren, die möglicherweise nie Kinder hatten. Zwar schränkt Altershomogenität in einer Wohngruppe Älterer die Leistungsfähigkeit des Projektes ein, da im Zweifelsfall alle zur selben Zeit die gleichen Einschränkungen erleben, aber die Mischung mit Jungen wird in der Regel nicht zu erreichen sein. Eher kann in einem engen Altersspektrum Heterogenität erzielt werden, also z.B. durch Verbindung von „Jung-Alten“ mit „älteren Alten“. Homogenität erleichtert Kommunikation, und die ist als Artikulation von Interessen die Basis wechselseitiger Hilfsformen in gemeinschaftlichen Wohnprojekten.

Als dritte Bedingung erscheint es für Wohnprojekte hilfreich, wenn sie sich nicht räumlich isolieren. Gemeinschaftswohnprojekte sollten also in ihrem Umfeld nicht als Fremdkörper, sondern als Normalität erscheinen. Die innere Homogenität sollte demnach – in abgeschwächtem Maße – auch für das Umfeld gelten. Weder städtebaulich noch sozialstrukturell isolierende Standorte sind erstrebenswert, da ein gut funktionierendes Wohnprojekt auf den Austausch nicht nur unter den Mitgliedern nach innen, sondern auch nach außen mit seinem Umfeld angewiesen ist. Da das perfekte Wohnprojekt ein quartiersorientiertes ist, in dem die wechselseitigen Hilfsbeziehungen nicht an der Haustür enden, sondern ins Quartier ausgreifen, scheint diese städtebauliche und soziale Integration, wenn möglich in verdichteten Innenstadt- oder Innenstadtrandlagen, der optimale Standort für gemeinschaftliche Wohnprojekte zu sein. Durch schwer zu überwindende Restriktionen des Grundstücks- und Immobilienmarktes ist diese Anforderung aber häufig nur mit Mühe zu realisieren.

5. Nachhaltiges Wohnen in einer „Zweiten Moderne“

Kennzeichnend für das Wohnen – und andere Lebensbereiche – der „Ersten Moderne“ sind Polarisierungen, die durch scharfe Barrieren voneinander abgegrenzt, getrennt und unterschieden sind. Im Wohnen betrifft das den Gegensatz von „privat“ vs. „öffentlich“, der als konstitutiv für moderne Urbanität gilt. Zwischen beiden Polen bestehen in der modernen Stadt und beim Wohnen kaum noch andere Beziehungen als die der Abgrenzung. Der isolierten, technisch aufgerüsteten Wohnung als sakrosanktem Rückzugs- und Intimitätsraum steht eine zur Anonymität neigende, tendenziell feindliche, bedrängende und bedrohliche Öffentlichkeit gegenüber, wie sie im klassischen Urbanitätsbegriff formuliert ist. In den gegenwärtigen Modernisierungen einer „Zweiten Moderne“ unter Nachhaltigkeitskriterien sollen zwar diese Pole des Privaten gegenüber dem Öffentlichen nicht aufgehoben werden, es sollen aber an Stelle der starren Grenzen vielfältige Übergänge entstehen, die zwischen den Polen vermitteln, sie damit aber auch, wenn gleich unter neuen Bedingungen, wieder möglich machen.

Projekte gemeinschaftlichen Wohnens – seien es solche, die auf ein Gebäude beschränkt sind, seien es eher quartiersorientierte – entfalten durch informelle und dennoch verabredete Kommunikations- und Hilfsbeziehungen eine Schicht von Übergängen zwischen intimer Privatheit der Wohnung und anonymer Öffentlichkeit der Stadt. Sie stellen also keinen Rückschritt zu Formen des nicht-städtischen Lebens oder der historischen Arbeiterquartiere dar, denen die unkontrollierte Privatheit der Wohnung fehlte, modifizieren aber auch das bürgerliche Wohnen in seiner strikten Trennung und Polarisierung von Privatem und Öffentlichem.

Eine ähnliche Entwicklung von Übergängen an Stelle strikter Barrieren versucht das gemeinschaftliche Wohnen beim Gegensatz von formellen und informellen Leistungen zu erreichen, eine Trennung von Bereichen, die sich im Zug der „Ersten Moderne“ gleichfalls als Polarisierung eines Aspektes von Privatheit und Öffentlichkeit herausgebildet hat. An die Stelle der ausschließlichen Alternative von privater, familiengebundener gegenüber öffentlicher, institutioneller Versorgung sollen Kooperationsmodelle zwischen Selbsthilfe und Institution treten, die die Leistungsfähigkeit der Institutionen steigern, dem „Klienten“ aber Autonomie ermöglichen, die ihm in der Institution verloren gehen würde. Bei Versorgungsansprüchen, die die Leistungsfähigkeit reiner Selbsthilfe übersteigen, geht es demnach um Verbindungen ambulanter Unterstützung mit der Kooperationsgemeinschaft des Wohnprojektes, um eine „Ambulantisierung“ der formalen Dienstleistungsinstitutionen. Die Formen, die diese Verbindung annimmt, können höchst vielfältig sein – oder besser: sie könnten es sein, wenn Formalisierungsansprüche von Institutionen und Verbänden genauso wie ein strenges Rechtsdenken von Klienten und Bewohnern sich einschränken ließen. Wie die völlig ins Leere gelaufene Entschulungsdebatte der 1970er-Jahre gezeigt hat, neigen formale Institutionen eher nicht dazu, ihre harten Grenzen im Sinne einer Entwicklung vielfältiger Übergänge aufzuweichen. Im Gegenteil zielen ihre Handlungsmuster auf eine ständige Verfestigung systemischer Grenzen, sodass der Idee des gemeinschaftlichen Wohnens von dieser Seite möglicherweise größere Barrieren erwachsen als aus der Forderung nach neuen Verhaltensformen zwischen den Bewohnern eines Projektes.

Eine weitere Vermittlungsmöglichkeit zwischen strikt als Gegensatz gedachten Polen bezieht sich auf Empathie und Interesse – einen Gegensatz, der an jenen von Privatheit und Öffentlichkeit gebunden ist. Das Private ist danach als Gemeinschaftsform, und sei es die zwischen zwei Menschen, zu verstehen, die auf Empathie gründet, während Öffentlichkeit als Feld des rationalen, seine Interessen abwägenden Individuums gilt. Projekte neuer Kooperationsgemeinschaften werden zu neuen Mischungen und Übergängen dieser beiden Handlungsmuster kommen müssen, ohne nur eine erweiterte Grenzziehung um eine vergrößerte, von Empathie getragene Gemeinschaft vorzunehmen, ohne also an der traditionellen Unterscheidung von Innen und Außen ohne differenzierende Übergänge festzuhalten. Vermutlich stellt diese Entwicklung neuer Übergänge die größte Herausforderung für Wohnprojekte dar, obwohl in den emotionalen Beziehung zu Quartieren (vgl. Berndt und andere 1968) oder in „symbolischer Ortsbezogenheit“ (Treinen 1965) ebendiese differenzierenden, die Grenzen aufweichenden Übergänge zwischen empathiegetragendem Privatraum und interessenbestimmter Öffentlichkeit auch in der modernen Großstadt immer angelegt waren.

Gelingen diese drei Vermittlungen zwischen Polen, die in der „Ersten Moderne“ rigide und übergangslos getrennt wurden, kann sich das gemeinschaftliche Wohnen als Lösung der Dienstleistungskrise und damit als Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit – durch Verhaltensformen und nicht durch den Einsatz von Technologien – erweisen.

Literatur

- Beck, Ulrich (1986): Risikogesellschaft. Auf dem Weg in eine andere Moderne, Frankfurt/M.
- Beck, Ulrich (1993): Die Erfindung des Politischen. Zu einer Theorie reflexiver Modernisierung, Frankfurt/M.
- Beck, Ulrich/Giddens, Anthony/Lash, Scott (1996): Reflexive Modernisierung. Eine Kontroverse, Frankfurt/M.
- Berndt, Heide/Lorenzer, Alfred/Horn, Klaus (1968): Architektur als Ideologie, Frankfurt/M.
- Birg, Herwig (2001): Die demographische Zeitenwende. Der Bevölkerungsrückgang in Deutschland und Europa, München.
- Häußermann, Hartmut (2005): Integration und Urbanität – eine problematisch gewordene Beziehung, in: Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.), Zukunft von Stadt und Region, Band I: Integration und Ausgrenzung in der Stadtgesellschaft. Beiträge zum Forschungsverbund „Stadt 2030“, Wiesbaden, S. 19–51.
- Häußermann, Hartmut/Siebel, Walter (1995): Dienstleistungsgesellschaften, Frankfurt/M.
- Häußermann, Hartmut/Siebel, Walter (1996): Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens, Weinheim u. München.
- Hondrich, Karl Otto (2007): Weniger sind mehr. Warum der Geburtenrückgang ein Glücksfall für unsere Gesellschaft ist, Frankfurt/M.
- Mooser, Josef (1983): Auflösung proletarischer Milieus. Klassenbindung und Individualisierung in der Arbeiterschaft vom Kaiserreich bis in die Bundesrepublik Deutschland, in: Soziale Welt 1983, Heft 3, S. 270–306.
- Schulze, Gerhard (1990): Die Transformation sozialer Milieus in der Bundesrepublik Deutschland, in: Berger, Peter A./Hradil, Stefan (Hrsg.): Lebenslagen, Lebensläufe, Lebensstile. Soziale Welt, Sonderband 7, S. 409–432.
- Simmel, Georg (1995, zuerst 1903): Die Großstädte und das Geistesleben, Frankfurt/M. Gesamtausgabe Band 7, Aufsätze und Abhandlungen 1901–1908, Band I, S. 116–131.
- Treinen, Heiner (1965): Symbolische Ortsbezogenheit, in: Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, 17. Jg., S. 5–73.
- Willmott, Peter/Young, Michael (1960): Family and Kinship in a London Suburb, London.

Stephan Beetz

Wohnungsgenossenschaften und Stadtentwicklung

Zusammenfassung: Die große Bedeutung der Wohnungsgenossenschaften für die Stadtentwicklung ist in den letzten Jahren von verschiedenen Seiten herausgestrichen worden. Stadtentwickler, Politiker und Architekten betonen die soziale Verantwortung der Genossenschaften, ihre zum Teil progressiven städtebaulichen Traditionen und ihr zivilgesellschaftliches Grundverständnis. Genau dies sind Merkmale, die Stadtgesellschaften auch heute benötigen. Dennoch stellt das Verhältnis zwischen Genossenschaften und Kommunen keinen Selbstläufer dar. In dem Beitrag werden deshalb einige Beweggründe und Perspektiven herausgearbeitet, die verdeutlichen, warum Genossenschaften – unter den veränderten wohnungswirtschaftlichen und -politischen Weichenstellungen – von den Kommunen stärker als wirtschaftliche und zivilgesellschaftliche Akteure in die Stadtentwicklungspolitik einbezogen werden.

1. Wohnungsgenossenschaften und die Phasen der Stadtentwicklung

Um die Positionierung der Wohnungsgenossenschaften in der Stadtentwicklung einschätzen zu können, sind ihre verschiedenen Typen zu beachten, die nicht zuletzt auf ihre unterschiedlichen Entstehungs- und Entwicklungsbedingungen zurückzuführen sind. Historisch gesehen, wurden die ersten Wohnungsgenossenschaften gegründet, weil die wachsenden Städte des 19. Jahrhunderts nur ungenügend Wohnraum boten – sowohl in der Menge als auch in der Ausstattung. So galt zwar das Hauptziel der ersten Wohnungsgenossenschaften der Errichtung von Wohnungen, damit waren aber bereits kontroverse Vorstellungen verbunden, wie Städte aussehen sollten. Mit den entsprechenden sozialen Trägermilieus konkurrierten besitzindividualistische, versorgungsorientierte, sozialreformerische, oppositionell-reformerische oder christliche Vorstellungen (Novy/Neumann-Cosel 1991). Die einen sahen im Bau von Eigenheimen ein Instrument, familiäre Sozialisations- und Unterstützungssysteme in einer Zeit tiefgreifenden Wandels zu stärken. Andere drängten zu städtebaulich gegliederten Wohnungskomplexen, um die

Vergesellschaftung der arbeitenden Schichten voranzubringen. Diese ideellen – teilweise ideologisch ausgetragenen – Gegensätze standen in Wechselwirkung mit anderen Einflussfaktoren wie den Finanzierungsmöglichkeiten, der Sozialstruktur der Mitglieder etc. Noch heute spielt in den süddeutschen Wohnungsgenossenschaften das Bauträgergeschäft zur Errichtung von Eigenheimen eine große Rolle, während in Norddeutschland große Vermietungsgenossenschaften existieren. Der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern an den genossenschaftlichen Wohnungsbeständen ist entsprechend verschwindend gering.

Nach der ersten großen Gründungsphase um 1900 entstanden in den 1920er-Jahren zahlreiche neue Genossenschaften. Einerseits unterstützten die Kommunen Bewohnergenossenschaften, andererseits entwickelten genossenschaftlich-gewerkschaftliche Serviceunternehmen ein umfangreiches Bauträgergeschäft (Bauhüttensystem). Einen neuen Aufschwung erhielt der genossenschaftliche Wohnungsbau nach 1945 beim Aufbau der zerstörten Städte und der Aufnahme der Flüchtlinge. Zahlreiche neue Genossenschaften entstanden, zunächst vor allem in Süddeutschland, seit 1954 als sogenannte Arbeiterwohnbaugenossenschaften (AWG) aber auch in der DDR. In Westdeutschland wurden zwischen 1950 und 1980 nur vereinzelt neue Wohnungsgenossenschaften gegründet, überwiegend erweiterten sich die bestehenden (Arndt/Rogall 1986). Etwa 50 Prozent der heute vorhandenen genossenschaftlichen Wohnungsbestände in Westdeutschland wurden in den 1950/60er-Jahren, etwa 60 Prozent jener in Ostdeutschland in den 1970/80er-Jahren errichtet. In den 1980er-Jahren bildeten sich die ersten neuen Genossenschaften mit dem Ziel neuer Wohnformen (z.B. im experimentellen Wohnungsbau). Damit etablierten sich die Genossenschaften auch in den Innenstädten. Nach 1996 kam es in Verbindung mit neuen gesetzlichen Regelungen zu zahlreichen Neugründungen, vor allem in Großstädten. So wurden zwischen 1990 und 2001 in Berlin-West 20 Prozent, in Berlin-Ost 44 Prozent der heute bestehenden Genossenschaften gegründet. Ein Großteil des heutigen genossenschaftlichen Wohnungsbestandes liegt also eher in den Wohnbaugürteln der Stadterweiterungen des frühen und mittleren 20. Jahrhunderts und den Großsiedlungen, nicht in den Innenstädten. Bei den Brandenburger Wohnungsgenossenschaften stammen beispielsweise nur 17 Prozent der Wohngebäude aus der Zeit vor 1948, während es bei den privaten Eigentümern 66 Prozent, bei anderen Wohnungsunternehmen 46 Prozent sind (Beetz 2005).

2. Neue Konstellationen der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik für die Genossenschaften

Handlungsfelder und Akteurskonstellationen der Stadtentwicklungspolitik haben sich in den vergangenen Jahren entscheidend verändert. Sowohl in Ost- wie in Westdeutschland waren die Wohnungsgenossenschaften in die staatliche bzw. kommunale Wohnungspolitik eingebunden. Der drastische Rückgang der Wohnraumförderung seit den 1980er-Jahren und der Wegfall des Wohngemeinnützigkeitsgesetzes 1989 in Westdeutschland sowie das Ende des Wohnungsbauprogramms der DDR entließen Kommunen und Genossenschaften aus der der Not geschuldeten Kooperation. Das betraf zum einen den *Wohnungsbau* selbst, indem die Genossenschaften eine stärkere Profilierung gegenüber anderen Wohnungsunternehmen und privaten Eigentümern anstrebten. Verkürzt gesagt, geschah dies durch das Marktlabel des mittelschichtorientierten, sicheren, bezahlbaren und qualitativ guten Wohnraums. Nicht wenige Genossenschaften nutzten die Chance, ihre unternehmerischen Ziele stärker an ihren (potenziellen) Mitgliedern und weniger an staatlichen und kommunalen Planungen auszurichten. Es veränderten sich zum anderen die traditionellen *Verfahren der Stadtentwicklung*, denn seit die Wohnungsbauförderung praktisch für die Stadtentwicklungspolitik nicht mehr in dem Maße zur Verfügung steht, sinkt faktisch die Einbindung der Genossenschaften in die Stadtentwicklung. Nur wenige Genossenschaften sind derzeit in größerem Umfang in konzeptionelle Planungen eingebunden, die nicht ausschließlich ihre Grundstücksbelange berühren.

Diese Situation steht im Widerspruch zu dem tatsächlichen Engagement und den Potenzialen in Fragen der Stadtentwicklung. Daher war es in den vergangenen Jahren ein wichtiges Anliegen der beim Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) angesiedelten Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften, des Modellprogramms Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) und der gegenwärtig laufenden Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission, diese Verzahnung zu verbessern (vgl. Crome 2007). Es sind daher neue Handlungsfelder der Kooperation denkbar, sei es bei der Infrastrukturentwicklung oder der Unterstützung neuer Wohnformen.

Die Annäherungen der 1990er-Jahre erwiesen sich als wenig nachhaltig, denn das Interesse der Kommunen und Länder an Genossenschaften stand vor allem in Zusammenhang mit der *Privatisierung* von Wohnungsbeständen. Dies geschah einerseits vor einem politischen Hintergrund, nämlich der Erhöhung des *Eigentümeranteils* in Ostdeutschland, andererseits aus *fiskalischen* Gründen, z.B. beim Verkauf von Werkwohnungen und kommunalen Wohnungsbeständen. Die Genossenschaften waren zunächst in weitaus geringerem Maße von Restitutionsansprüchen betroffen als die kommunalen Unternehmen, denn 97,5 Prozent ihrer Wohnungen verblieben

bis 1995 in ihrem Besitz. Erst in der zweiten Hälfte der 1990er-Jahre nahm dann die Veräußerung genossenschaftlicher Wohnungsbestände zu, weil das Altschuldenhilfegesetz von 1993 eine Veräußerung von 15 Prozent des Wohnungsbestandes forderte, wenn die Teilentlastung der zu DDR-Zeiten aufgenommenen Kredite in Anspruch genommen wurde. Die Position der Genossenschaften war stets, dass ihre Wohnungsbestände schon privat seien, nämlich im Besitz ihrer Mitglieder. Die Zahl der tatsächlich veräußerten Wohnungen lag bei ihnen auch deutlich unter den Zielvorgaben – in Berlin beispielsweise bei nur 63 Prozent der Zielvorgabe. Davon wurde etwa ein Viertel an Mitglieder verkauft (BBU 2001). Dies stand in Kontrast zu Standpunkten, wie sie beispielsweise von der Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ zur Eigentumsförderung mit städtebaulichen Zielvorstellungen vertreten wurden, die in Fehleinschätzung der Lage auch für Wohnungsgenossenschaften postulierten, ihre selbstnutzungsfähigen Bestände zur Eigentumbildung anzubieten, um innerstädtische Entwicklungen und Selbstnutzungen in den Altbaubeständen zu fördern (Pfeiffer und andere 2000). Es gab aber stets auch andere Positionen, die die genossenschaftliche Organisation des Wohnens als ausgesprochen bereichernd für die Innenstadtentwicklung ansahen (Häußermann/König 2000).

Ein anderer Diskussionsstrang sah (Mieter-)Genossenschaften als Königsweg zur Privatisierung von betrieblichen, staatlichen und kommunalen Wohnungsbeständen. Ein erster Schritt war die Privatisierung von Werkssiedlungen aus den Treuhandliegenschaften. Auch der Verkauf von Genossenschaftswohnungen nach dem Altschuldenhilfegesetz erfolgte in Berlin zu 37 Prozent und in Brandenburg zu 23 Prozent an sogenannte eigentumsorientierte Genossenschaften (BBU 2001). Dieser seit 1995 bestehende Genossenschaftstyp musste in seiner Satzung das unwiderrufliche und vererbliche Recht auf den Erwerb des Individualeigentums enthalten, wenn die Mehrheit der in einem Objekt wohnenden Mitglieder individuelles Wohneigentum begründen will. Im Gegenzug hatten die Mitglieder Anrecht auf die Förderung von Geschäftsanteilen, die sie in den Genossenschaften zu erbringen hatten. Die Anteilsförderung lag zwar erheblich unter der Eigenheimzulage, schuf aber die Voraussetzung für den genossenschaftlichen Wohnungserwerb. An der stark anschwellenden Privatisierungswelle der letzten Jahre waren die Genossenschaften allerdings kaum beteiligt, einerseits weil die Eigenheimzulage 2005 abgeschafft wurde, andererseits weil sie bei der Größenordnung der Bestandsveräußerungen nicht mithalten konnten.

Neben dem Mainstream der Privatisierung setzte die Förderung von Genossenschaften in Berlin, Hamburg, Brandenburg, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein auch explizit an veränderten Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaustrategien an. Im Kern handelte es sich vor allem um die Unterstützung von alternativen, relativ mietgünstigen, qualitativ hochwertigen Wohnformen (z.B. durch

Wohnbaugemeinschaften) in städtischen Räumen. Diese Zielstellungen wurden aber von der Privatisierungsdiskussion und den sich daraus ergebenden Förderungen überlagert. Dadurch ergaben sich zwar ganz wesentliche Impulse für zahlreiche Genossenschaftsprojekte, deren Gründung und Entwicklung aber in hohem Maße von den sich stark wandelnden politischen Rahmenbedingungen abhängig waren, die vor allem auf dem Willen zur Privatisierung und weniger auf städtischen Wohnmodellen fußten. In Berlin und Brandenburg kam dadurch die Genossenschaftsförderung mit den prekären Landeshaushalten und dem Wegfall der Eigenheimzulage fast vollständig zum Erliegen. So ist die Konjunktur der Wohnungsgenossenschaften in der Stadtentwicklung seit Mitte der 1990er-Jahre eher kritisch zu bewerten, weil der Blick überaus verengt war und die politischen Ziele ausgesprochen ambivalent blieben. Sollen die durchaus positiven Wechselwirkungen von Wohnungsgenossenschaften und Stadtentwicklung wieder erkennbar Bedeutung erlangen, so muss die Kooperation von Kommunen und Genossenschaften auf eine neue Grundlage gestellt werden.

3. Das Engagement der Wohnungsgenossenschaften in der Stadtentwicklung – Ein Überblick

Die Impulse der Genossenschaften für die Stadtentwicklung sollen im Folgenden nur kurz skizziert werden:

Qualitätvolles Wohnen

Die (Re-)Vitalisierung von Stadtvierteln hängt entscheidend von Wohnangeboten ab. Die Verbesserung der Wohnqualität und der Wohnumfeldqualität entscheidet bei den Wohnungsunternehmen die langfristige Vermietbarkeit, für die Stadtentwicklung bedeutet dies eine Stabilisierung und Aufwertung ihrer Quartiere. Hier erscheinen die Zahlen in Bezug auf Genossenschaften eher ernüchternd, denn bereits in den 1980er-Jahren nahmen die Wohnbauaktivitäten vieler westdeutscher Genossenschaften ab, und – nach vorübergehendem Anstieg – trifft dies seit Ende der 1990er-Jahre besonders für die ostdeutschen Genossenschaften zu. So errichteten die Wohnungsgenossenschaften in Berlin und Brandenburg zwischen 1995 und 2000 nur 1,1 Prozent ihres Wohnungsbestandes neu, während es bei den Wohnungsgesellschaften 3,0 Prozent waren (BBU 2001). Die Neubauleistung der ostdeutschen Wohnungsgenossenschaften liegt seit langem unterhalb der Reproduktionsrate. Dieses Bild verändert sich, wenn auch die Modernisierungstätigkeit berücksichtigt wird, weil viele Genossenschaften in den letzten Jahren ihre Bestände neuen Wohnanforderungen angepasst haben. Das betrifft insbesondere

Maßnahmen der Wohnumfeldgestaltung, altersgerechte bzw. barrierefreie Wohnungen und wohnbegleitende Dienstleistungen. Es gibt aber auch Genossenschaften, die nicht über die fachliche Professionalität verfügen, bei heute gut nachgefragten Beständen an zukünftige Wohnanforderungen zu denken.

Insbesondere für die ostdeutschen Genossenschaften war die vollständige oder Teilmodernisierung unerlässlich, um die Wettbewerbsfähigkeit aufrechtzuerhalten. Investitionsschwerpunkt bildeten die industriell gefertigten Wohnungen, von denen in Berlin-Ost etwa 85 Prozent bis zum Jahre 2002 saniert wurden. Nur ein geringer Teil der ostdeutschen genossenschaftlichen Wohnungsbestände ist noch nicht oder nur geringfügig modernisiert worden. Nach einer zügigen Modernisierungswelle in Ostdeutschland lag der Modernisierungsgrad 2002 beispielsweise in Berlin-Ost bei 52 Prozent vollständig modernisierter Wohnungen, wohingegen nur acht Prozent noch modernisierungsbedürftig waren (BBU 2001). Dass die Wohnungsgenossenschaften schneller modernisierten und einen höheren Anteil an modernisiertem oder teilmodernisiertem Wohnraum erreichten als Wohnungsgesellschaften, liegt in weniger restitutionsbehafteten Objekten, günstigerer Eigenkapital- und Finanzierungsbasis sowie nicht zuletzt in der eigenständigen Unternehmensführung begründet (Veser und andere 1997). Das frühzeitige Engagement sicherte den Verbleib der Mitglieder und steigerte die Attraktivität der Stadtviertel, auch wenn später die massiven Investitionen in die Großstadtrand-siedlungen kritisiert wurden.

Eine quantitativ zwar kleine, aber in ihrer Ausstrahlung bedeutende Wirkung geht von Genossenschaften aus, die sich neuen Wohnformen verschrieben haben. Sie ermöglichen die Umsetzung von Wohnvorstellungen, die weder im Mietwohnungs- noch Eigenheimsektor für die Mitglieder realisierbar wären. Dies betrifft die Finanzierung, aber auch die baufachliche Umsetzung der Wohnprojekte. Ein entscheidender Faktor in vielen jungen Genossenschaften ist die Selbsthilfe im Baugeschehen. Damit halten sie Akteure in den Städten, die auch in anderen gesellschaftlichen Bereichen von großer Bedeutung sind.

Bewohnerstruktur

Mit der Tradition der Gemeinnützigkeit ist in Deutschland die Wohnraumversorgung für *einkommensschwache Haushalte* verbunden. Zwar zeigte sich Ende der 1980er-Jahre die Tendenz, dass westdeutsche Wohnungsgenossenschaften keine öffentlichen Förderungen in Anspruch nahmen, weil sie sich mit der Segregation von „schwierigen“ Mietern im sozialen Wohnungsbau, der Fehlbelegungsabgabe und langen Bindungsfristen konfrontiert sahen. Etwa 80 Prozent der Genossenschaftswohnungen besitzen heute keine Preis- und Belegungsbindung. Aber das bedeutet nicht zwangsläufig, dass einkommensschwache Haushalte keine Auf-

nahme mehr finden. Nach einer Auswertung des Sozio-ökonomischen Panels gibt es zwischen kommunalen und genossenschaftlichen Mieterstrukturen keine nennenswerten Unterschiede. Die ostdeutschen Genossenschaften weisen zudem mit 22,3 Prozent einen verhältnismäßig hohen Anteil von Mietern mit weniger als 1 000 Euro Haushaltsnettoeinkommen auf (Crome 2007). Die Auseinandersetzung mit dem Thema „Niedrigeinkommensbezieher“ (auch bei den zukünftig älteren Bewohnern) nimmt sogar zu. Infolge der Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände befinden sich in einigen Kommunen die Genossenschaften in der Lage, die wichtigsten Anbieter preisgünstiger Wohnungen zu sein. Für einen offensiven Umgang mit diesem Thema spricht, dass die meisten größeren Genossenschaften inzwischen Sozialarbeiter beschäftigen bzw. mit anderen Trägern der Sozialen Arbeit kooperieren. Als problematisch erweist sich vielfach, dass einkommensschwache Haushalte die Geschäftsanteile nicht aufbringen können, die für eine Mitgliedschaft und für den Bezug einer Wohnung notwendig sind. Dieser für das Eigenkapital einer Genossenschaft notwendige Betrag wird nur von einigen Kommunen als Darlehen für Bezieher von Arbeitslosengeld II (ALG II) ausgereicht.

Die Auseinandersetzung mit städtischen Bewohnerstrukturen geht noch in eine andere Richtung: In einigen Kommunen sind Mietergenossenschaften mit dem Ziel entstanden, den *Verdrängungsprozess* in den Quartieren aufzuhalten, der durch hochpreisige Wohnungssanierungen in Gang gesetzt wurde. Genossenschaftliche Lösungen können das individuelle Risiko des Eigentumserwerbs vermindern, zumal wenn sie an Selbsthilfeleistungen gebunden sind. Eine weitere Aufgabe sehen die meisten Genossenschaften in der Anpassung an eine ältere Bewohnerschaft. Die *Altersstruktur der Mitglieder* und Mieter der meisten Genossenschaften liegt – mit einem durchschnittlichen Anteil der über 65-Jährigen von 40 Prozent – deutlich über jener der sonstigen Stadtbevölkerung, sodass sicheres und stabiles Wohnen in diesem Sinne einen Verbleib in der Wohnung sicherstellen muss.

Mitarbeit in der Stadt- und Quartiersplanung

Nur in wenigen Kommunen sind Genossenschaften gegenwärtig an der Stadt- und Quartiersplanung beteiligt, zum Beispiel in der sozialen Wohnraumversorgung, an kommunalen Wohnkonzepten und Konzepten zur Innenstadtentwicklung. Die Ursachen sind vielfältig:

- Erstens fokussieren viele Städte auf innerstädtische und gewerbliche Flächen, in denen Genossenschaften weniger Immobilien besitzen.

- Zweitens nehmen nur wenige Kommunen die Genossenschaften als Kooperationspartner wahr, sie gelten zwar als wichtige wohnungswirtschaftliche Akteure, nicht aber in der Stadtpolitik.
- Drittens sind die personellen Verflechtungen mit den kommunalen Wohnungsunternehmen in der Regel enger. Es können daher politische Maßnahmen strikter durchgesetzt werden.
- Viertens schließlich werden neue Verfahren zur wohnungspolitischen und städtebaulichen Revitalisierung – wie die strategischen Kooperationsverträge zwischen Wohnungsunternehmen und Kommunen bzw. Land – noch ungenügend genutzt. Sie werden bislang vor allem in Berlin, Hamburg und Schleswig-Holstein angewendet.

Doch gilt dieser Befund nicht allgemein: In Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen, Hamburg und Niedersachsen sind die (vielfach großen) Wohnungsgenossenschaften mehr in Stadtplanungsprozesse eingebunden als die (häufig kleineren, dezentralen) Genossenschaften im Süden der Republik. In Ostdeutschland, zunehmend auch in Norddeutschland ist die Beteiligung der Genossenschaften zumeist an den Stadtumbau gebunden. Es gibt zudem nicht wenige Genossenschaften, die aus Stadtentwicklungsmaßnahmen hervorgegangen sind, z.B. bei der Revitalisierung von Konversionsflächen und der Sanierung von Treuhandwohnungsbeständen.

Stadtumbau

Der Stadtumbau in Stadtvierteln mit hohem Wohnungsleerstand bildet in den letzten Jahren einen Schwerpunkt der Stadtentwicklung. Auch viele Wohnungsgenossenschaften drängten auf den Rückbau von Gebäuden, weil für leerstehende Wohnungen Anschlussgebühren, Sicherheitsaufwendungen und Schuldendienste zu leisten sind, die die Bilanzen belasten. Aber ihre Beteiligung ist deutlich geringer als die kommunaler Wohnungsunternehmen, weil sie weniger den Schwellenwert von 15 Prozent Leerstand übersteigen. So nimmt – je nach Region – die Hälfte bis ein Drittel ostdeutscher Genossenschaften an Stadtumbauprozessen teil. Da sich der überwiegende Teil des Leerstandes in Genossenschaften auf die ostdeutschen Großsiedlungen der 1970er- und 1980er-Jahre konzentriert, sind hier größere Genossenschaften – ähnlich wie die kommunalen Unternehmen – eingebunden. Es gibt aber auch viele, insbesondere kleinere Genossenschaften, die keine Reduzierung ihrer Wohnungsbestände anstreben. Während in den Stadtumbaugebieten die kommunalen Unternehmen nahezu alle beteiligt sind und das Stadtumbaukonzept mittragen, trifft dies für Genossenschaften so nicht zu: Nur

ein Drittel sieht den Stadtumbau als Grundlage ihres Handelns (Jekel/Koczy 2008).

In integrierten Stadtentwicklungsprogrammen wie dem Stadtumbau ist eine freiwillige Kooperation mit anderen Marktanbietern ausgesprochen wichtig. Schwindet die Attraktivität eines Wohnquartiers, weil die notwendigen Investitionen für Abbruch und Erneuerung ausbleiben, leiden alle Marktteilnehmer. In einigen Kommunen wird an eine Tradition des Zusammenspiels von Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung angeknüpft, in anderen kämpfen die einzelnen Wohnungsunternehmen um Marktanteile. Nicht immer gelingt es den Kommunen, zugleich Moderator der Stadtentwicklung und Interessenvertreter des eigenen Wohnungsunternehmens zu sein. Hinzu kommt aber noch ein weiterer Interessenkonflikt: Trugen in den 1990er-Jahren viele Genossenschaften durch Sanierungsmaßnahmen zur Stabilisierung von Großsiedlungen bei, sind stadtpolitisch die Innenstädte wichtiger geworden. Heute zielen viele Förderprogramme auf die Leerstandsbehebung und Revitalisierung der Innenstädte, woran vor allem neue Genossenschaften beteiligt sind.

Kapitalbindung in den Stadtteilen

Eine Besonderheit der Unternehmensform Genossenschaft ist, dass die Bewohner einen finanziellen und organisatorischen Beitrag zur Realisierung ihrer Wohnvorstellungen leisten. Der finanzielle Anteil der Mitglieder am Eigenkapital des Unternehmens liegt in den lange bestehenden Genossenschaften oft unter zehn Prozent, in den jungen Genossenschaften nicht selten bei fast 100 Prozent. Etwa 40 Wohnungsgenossenschaften binden durch eine Spareinrichtung weiteres Kapital ihrer Mitglieder. Berücksichtigt man, dass auch die soziale und politische Beteiligung keine mindere Bedeutung besitzt, so wird verständlich, dass darüber eine Bindung an die Genossenschaft und das Quartier entsteht. Mitglieder, die sich in die Genossenschaft mit ihrem Kapital einbringen, legen sich mehr oder weniger in ihrem Wohnstandort fest und sind an dem interessiert, was in ihrem Stadtteil passiert (Beetz 2005). Trotzdem darf der Faktor Selbsthilfe – und dies gilt selbst für die Gründungsphasen – nicht idealisiert werden. Wohnungsgenossenschaften waren – nicht zuletzt aufgrund der Sozialstruktur ihrer Mitglieder – stets auf externe Förderungen angewiesen, sei es durch staatlichen Kapitalzufluss aus Versicherungsanlagen, Wohnungsbaupolitik oder philanthropische Unterstützungen. Eine innovative Besonderheit stellen Formen der Alterssicherung in Genossenschaften dar, durch die Mitglieder langfristig ihre Wohnsituation im Quartier und die Ausgaben für Wohnen planen können.

Stabilisierung von Nachbarschaften

Eine wichtige Aufgabe sehen Genossenschaften in der Pflege von Nachbarschaften. Darunter sind sowohl Initiativen zu verstehen, die auf überschaubare und gezielte soziale Verhältnisse zielen (z.B. durch Conciergedienste), aber auch darüber weit hinausreichende, welche Kommunikations- und Austauschprozesse verbessern. Nicht wenige Genossenschaften sind durch neue Wohnprojekte bekannt geworden, die gemeinschaftliches Wohnen – teilweise „zwischen den Generationen“ – fördern. Viele Genossenschaften verfügen inzwischen über Kommunikationstreffpunkte, Nachbarschaftsvereine und Freizeiteinrichtungen. Sie bilden den Rahmen für bürgerschaftliches Engagement und kulturelle Angebote für die Mitglieder, teilweise auch für andere Bewohner des Viertels. Insbesondere in den großen Unternehmen mit über 5 000 Wohnungen sind in den letzten Jahren wieder dezentrale Strukturen geschaffen worden, in denen einzelnen Haus- und Siedlungsgruppen eine größere Bedeutung zukommt. Die Intensität der Nachbarschaften ist dabei unterschiedlich ausgeprägt und reicht von einzelnen Festen bis zu Jugendzentren, Schulaufgabenbetreuung, gemeinsamen Reisen und Unterstützung älterer Menschen. Die Beteiligung am Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ schien demgegenüber für viele Genossenschaften nicht sehr attraktiv zu sein, weil entweder die eigenen Bewohnerstrukturen als relativ stabil oder die Abstimmungsverfahren als zu kompliziert angesehen wurden. Jedoch zeichnete sich insgesamt im Untersuchungsverlauf eine Öffnung gegenüber diesem und ähnlichen Programmen der Stadtentwicklung ab (Beetz 2005; Jekel/Koczy 2008).

Quartiersbezug und Infrastruktur

Insbesondere Genossenschaften, die ihre Wohnungsbestände in *einem* Stadtgebiet besitzen, sehen in dessen gezielter Entwicklung eine vordringliche Aufgabe. Hier entwickelt sich auch eine enge Zusammenarbeit mit den Kommunal- oder Bezirksverwaltungen. Zum einen hat der Stellenwert des Wohnumfeldes in der Bewertung des Wohnens zugenommen. Die Angebotsbreite und -tiefe der öffentlichen und privaten Infrastruktur im Stadtteil ist ein wichtiger Standortfaktor. Die günstige Vermietung von Gewerbeimmobilien, die Unterstützung von Mitgliedern bei Unternehmensgründungen oder die Zusammenarbeit mit anderen Unternehmen und Vereinen vor Ort sind Wege, z.B. bei Handwerksleistungen, bei wohnbegleitenden Dienstleistungen, in der Sozialberatung, in Kultur- und Bildungsangeboten eigenständige Impulse zu setzen. Wie wichtig dieses Thema ist, zeigt sich beispielsweise bei der Unterstützung von Stadtteilgenossenschaften wie in Leipzig, Berlin, München und Chemnitz. Obwohl diese und andere Anstrengungen alles andere als Selbstläufer sind, wächst das Verständnis, dass Woh-

nungsbau allein nicht ausreicht, sondern die Genossenschaften selbst Akzente innerhalb eines Stadtteils setzen müssen (Berliner Genossenschaftsforum 2005).

Indem die meisten Wohnungsgenossenschaften lokale Geschäftsbeziehungen pflegen, stärken sie indirekt die ökonomische Seite der Stadtentwicklung. Sie treten aber auch durch die direkte Förderung des Gemeinwesens im Rahmen von *Corporate Citizenship* auf, indem sie Sponsoring für Schulen, Sportvereine, Kulturinitiativen, Stadtfeste betreiben. Indem sie Sport-, Freizeit- und Schuleinrichtungen unterstützen, tragen sie wiederum zur Verbesserung der Wohnumfeldqualitäten bei.

4. Wohnungsgenossenschaften zwischen Gemeinwohl und Eigeninteresse

Für die Haltung der Kommunen gegenüber den Genossenschaften ist immer wieder eine Frage entscheidend: Sind diese ein privates Wohnungsunternehmen wie jedes andere oder eben doch *anders*? Immer wieder und gern wird diskutiert, inwieweit Genossenschaften dem dritten Sektor zuzurechnen sind, gemeinnützige Unternehmen darstellen oder von besonderer sozialer Verantwortung geprägt sind. Prinzipiell handelt es sich um Unternehmen zur Förderung ihrer Mitglieder. Auch wenn bei ihnen nicht die Kapitalrendite im Vordergrund steht, sollen sie satzungsgemäß das Beste für ihre Mitglieder herausholen: ein gutes Wohnen.

Abgesehen von einem aufgeklärten Eigeninteresse, das von Unternehmen zu Unternehmen variieren kann, aber das prinzipiell die Entwicklung der Stadt und der anderen Wohnungsunternehmer einschließt, sind die Wohnungsgenossenschaften auch von ihrer institutionellen Verfasstheit der Stadtentwicklung verpflichtet. Dafür sind vor allem drei Aspekte entscheidend – der *Sickereffekt*, die *Kapitalbindung* und das *Mitunternehmertum*.

1. Seit dem Bestehen der Genossenschaften hat sich gezeigt, dass die Verbesserung der Wohnbedingungen für die eigenen Mitglieder auf die der anderen Stadtbevölkerung „durchgesickert“ ist. Die interne Förderung durch die Gestaltung von Nachbarschaften und den Bau qualitätvollen Wohnens trägt zur Stabilisierung von Wohnquartieren sowie zur Differenzierung der Wohnraumversorgung und Eigentumsstrukturen bei. Die Beteiligung der Mitglieder an Unternehmensentscheidungen stärkt insgesamt die Demokratieerfahrung, auch in lokalen Initiativen (Beetz 2005).
2. Durch die satzungsgemäße Förderorientierung der Genossenschaft ist sie für Renditeerwartungen nicht geeignet und durch die gesetzliche Begrenzung der Geschäftsanteile vor fremden Übernahmen gesichert. Genossenschaften wirken somit als besonderer Eigentübertyp einer Kapitalisierung des Woh-

nungsmarktes entgegen und tragen durch die sozial orientierte Wohnraumversorgung wesentlich zu einer sozial heterogenen und integrativen Stadtgesellschaft bei (Häußermann/König 2000).

3. Das Mitunternehmertum stärkt die Nachhaltigkeit in der Stadtentwicklung, weil die Unternehmensziele nicht durch externe *Stakeholder* bestimmt sind. Prinzipiell müsst(en) die Mitglieder daran interessiert sein, dass ihnen ihr eigenes finanzielles und organisatorisches Engagement langfristig ein gutes Wohnen ermöglicht.

Aus diesen institutionellen Setzungen ergibt sich ein grundlegender Widerspruch. Dass ihr Zweck auf die Förderung ihrer Mitglieder und nicht auf die Erwirtschaftung von Kapitalerträgen gerichtet ist, macht Wohnungsgenossenschaften als stabile Segmente des Wohnungsmarktes attraktiv, behindert sie aber als Akteure auf sehr dynamischen Wohnungsmärkten. Das sollten Kommunen unbedingt berücksichtigen, wenn sie Genossenschaften als Kooperationspartner suchen. Das politische Ziel, eigenkapitalschwachen Personen ein gutes Wohnen in den Städten zu ermöglichen, trifft zwar das Anliegen der Genossenschaften, aber nicht unbedingt ihre Möglichkeiten. Die Renditeerwartungen einerseits, das Fehlen steuerlicher Gestaltungsräume andererseits machen es notwendig, die Genossenschaft auch entsprechend zu fördern (König 2007). Die Genossenschaftsförderung einiger Bundesländer Ende der 1990er-Jahre war zu eng ausgerichtet, nämlich auf Eigentumsorientierung und Privatisierungsziele. Andere Förderprogramme – wie das Selbsthilfeprogramm in Berlin – fielen der Haushaltskonsolidierung zum Opfer. Trotzdem kann gerade auf kommunaler Ebene Einiges erreicht werden, wenn städtebauliche Förderungen mit anderen Programmen zusammengeführt werden, die Kommunen selbst keine Maximalerlöse, sondern eine integrierte und nachhaltige Sichtweise anstreben und mit Darlehen oder Bürgschaften arbeiten. Die Erfahrungen zeigen, dass dies im Einzelfall nicht einfach ist, politischer Wille und Geduld notwendig sind.

Die Einbeziehung wohnungswirtschaftlicher Akteure in gesamtstädtische Entwicklungen verlangt neue *Governance*-Strategien. Obwohl die wohnungspolitischen und finanzwirtschaftlichen Umwelteinflüsse und -verflechtungen relativ hoch sind, betonen viele Genossenschaften ihre Handlungsautonomie. Zwar gibt es in vielen Städten vielfältige Netzwerke und Kooperationen mit Einfluss auf kommunale Entwicklungen. Und in einigen Genossenschaften bestehen traditionell sehr enge personelle Verflechtungen des Vorstandes oder Aufsichtsrates mit kommunalen Akteuren, die sich dann in abgestimmten Aktivitäten der Stadtentwicklung äußern. Jedoch beziehen sich diese überwiegend auf wohnungswirtschaftliche Anliegen. Die Potenziale der Genossenschaften für die Stadtentwicklung werden noch zu selten von den Kommunen genutzt. Aber auch bei den wohnungswirtschaftlichen Akteuren wächst die Einsicht nur langsam, dass auch nach dem Ende

der Gemeinnützigkeit die Fragen der sozialen Entwicklung der Stadt virulent bleiben. Mit den Liberalisierungsbestrebungen auf dem Wohnungsmarkt sind wohnungs- wie stadtpolitische Entscheidungen verbunden, die gleichermaßen Auswirkungen auf Unternehmensstrukturen, Bauleistungen und Bewohnerstrukturen haben. Dass viele Genossenschaften in mitgliederorientierten Ansätzen durchaus eine Alternative zur reinen Marktlogik sehen, dürfte ein wichtiger Impuls der Stadtentwicklung sein.

Literatur

- Arndt, Michael/Rogall, Holger (1986): Wohnungsbaugenossenschaften. Eine selbstverwaltete Unternehmensform zwischen bewohnerorientierter Tradition und sozialpolitischem Anspruch. Eine Untersuchung am Beispiel von sechs ausgewählten Genossenschaften in Berlin (West), Berlin.
- BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (2001): Ergebnisse der Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des BBU per 31.12.2000. BBU Materialien 4, Berlin.
- Beetz, Stephan (2005): Mitgliederbeziehungen in Wohnungsgenossenschaften. Gestaltungsmöglichkeiten zwischen Unternehmertum, Partizipation und Nachbarschaft. Schriftenreihe des Instituts für Genossenschaftswesen an der HU Berlin, Band 63, Berlin.
- Berliner Genossenschaftsforum (Hrsg.) (2005): Wohnungsgenossenschaften im Stadtquartier. Von der Reforminsel zum städtischen Akteur, Berlin.
- Crome, Barbara (2007): Entwicklung und Situation der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland. Informationen zur Raumentwicklung 4, S. 211–221.
- Häußermann, Hartmut/König, Barbara (2000): Wohnungsgenossenschaften als soziale Träger in der Stadtentwicklung, in: Genossenschaftsforum e.V. (Hrsg.): Wohnungsgenossenschaften 2000. Demokratische Strukturen und Selbsthilfeansätze in Mittel- und Osteuropa, Berlin, S. 10–14.
- Jekel, Gregor/Koczy, Oliver (2008): Analyse der Evaluierung des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost, Berlin.
- König, Barbara (2007): Herausforderungen der Stadtentwicklung: Wohnungsgenossenschaften und die Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände. Informationen zur Raumentwicklung 4, S. 233–240.
- Novy, Klaus/von Neumann-Cosel, Barbara (1991): Wohnreform in Berlin – Ein Arbeitsprogramm wird vorgestellt, Berlin.
- Pfeiffer, Ulrich/Simons, Harald/Porsch, Lucas (2000): Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern. Bericht der Kommission, Berlin: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen.
- Veser, Jürgen/Jaedicke, Wolfgang/Volkerding, Hans Jürgen (1997): Auswirkungen des Mietenerleichterungsgesetzes auf die Mietentwicklung in den neuen Ländern. Ergebnisse der Befragung kommunaler und genossenschaftlicher Vermieter 1997, Berlin: Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH.

Voß, Michaela (2002): Funktionsstörungen des Wirtschaftsprozesses als Ursache für Genossenschaftsneugründungen. Veröffentlichungen 21, Stuttgart: Forschungsstelle für Genossenschaftswesen an der Universität Hohenheim.

Thomas Dilger, Hans Fürst

Urbaner Wandel und Migration – Renaissance der Stadt?

Zusammenfassung: Der Anteil der in Deutschland lebenden Personen mit Migrationshintergrund wird auf 15 Mio. geschätzt, und er wird weiter steigen. In Verbindung mit der Ausdifferenzierung von Lebensstilen und dem Wandel von Arbeit und Produktion ändert sich das Anforderungsprofil für Immobilienwirtschaft und Stadt. Zentrale Komponente erfolgreicher Stadtentwicklung ist die „Belebung von urbaner Kultur“ durch Vielfalt und Weltoffenheit sowie durch bauliche und städtebauliche Konzepte, die den zunehmend heterogenen Lebensstilen – einschließlich jenen der Migrantinnen und Migranten – Rechnung tragen und ihnen Raum bieten. Migration und Renaissance urbaner Qualitäten bieten der Immobilienwirtschaft eine Chance zur Aufwertung, Stabilisierung und langfristigen Sicherung der Vermietbarkeit ihrer Bestände. Die Stadt muss sich als zentraler Ort des ökonomischen und sozialen Wandels sowie der ökonomischen und sozialen Stärke beweisen: Städte sind und bleiben die zentralen Orte der sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Integration.

1. Zurück in die Stadt?

Die Lektüre von Fachzeitschriften erweckt den Eindruck, dass die Stadtfucht der letzten Jahrzehnte gebrochen sei und wir uns in einem innerstädtischen Wohnungsbauboom befänden – bei gleichzeitig schrumpfender Bevölkerung. Eine ganze Reihe von Indikatoren stützt in der Tat die Vorstellung, dass bereits eine Renaissance der Stadt in Verbindung mit einem Aufblühen urbanen Lebens im Gange ist. Obwohl diese Wahrnehmung von einem relevanten Teil der Fachöffentlichkeit mitgetragen wird, gibt es bislang keine Daten, die diese Entwicklung hinreichend belegen.

Unabhängig von der Datenlage ist festzuhalten, dass der Wunsch nach Erstarben des urbanen Lebens von breitem Konsens getragen wird. Die Qualitäten lebendigen, urbanen Lebens und deren positive Ausstrahlung auf die Wohn- und Lebenssituation von Stadtbewohnerinnen und Stadtbewohnern sowie ihre Integrations-

kraft sind unbestritten. Hinzu kommt, dass die – die Stadtentwicklung der letzten hundert Jahre prägende – industrielle Produktion immer mehr durch kleinteilige, hochwertige Produktionsverfahren sowie Dienstleistungen ersetzt wird. Damit ändert sich das Anforderungsprofil an die moderne Stadt: Großflächige Produktionsanlagen, funktionale Trennung von Arbeiten und Wohnen, standardisierter Konsum, standardisiertes Wohnen bestimmen immer weniger die Nachfrageseite für „Stadt“ und geben Raum für spezifische Entwicklungen.

Zugleich waren und sind Städte die Orte von Freiheit, Vielfalt, Weltoffenheit, Wirtschaftskraft und Innovation. Liberalität – die nicht mit Gleichgültigkeit verwechselt werden sollte – ist Wesensmerkmal von Urbanität¹. Die Stadt beweist sich als zentraler Ort des ökonomischen und sozialen Wandels sowie der ökonomischen und sozialen Stärke. Städte werden als Motoren der wirtschaftlichen Entwicklung, aber auch als Orte der sozialen Spannungen bestehen bleiben. Gleichzeitig werden in den Städten diese sozialen Spannungen am ehesten bewältigt werden: Städte sind und bleiben die zentralen Orte der sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Integration.

2. Innenstadt: Begriff, Quartierstypologien und Qualitäten

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) definiert Innenstadt als die „räumliche, funktionale und kommunikative sowie kulturelle Mitte einer Stadt“ (Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2008²). Die innerstädtischen Quartiere sind entscheidend für die gesamte urbane Qualität einer Stadt – gelegentlich ergänzt durch herausragende Eigenschaften von Stadtteilen, die nicht der historischen Innenstadt zuzurechnen sind³.

Einem Hinweis aus dem Herausgeberkreis der Deutschen Zeitschrift für Kommunalwissenschaften folgend, verweisen wir hier lediglich auf eine an anderer Stelle in dieser Zeitschrift nachzulesende Quartierstypologie. Für den Kontext dieses Beitrags bleibt jedoch festzuhalten, dass unterschiedliche Stadtquartierstypen – historische Stadtkerne; repräsentative, bürgerlich geprägte Gründerzeitquartiere; einfache gründerzeitliche Stadtquartiere; Wohnquartiere der 1920er- und 1930er-Jahre; innerstädtische Wohnungsbestände aus der Zeit nach 1945 – durchaus unterschiedliche Bewohnermilieus produzieren und daraus folgend auch unterschiedlich leistungsfähige Integrationsmilieus entstehen.

1 Nicht ohne Grund entstand die Redewendung „Stadtluft macht frei“.

2 Dort findet sich auch eine kompakte Quartierstypologie.

3 Augenfälligstes Beispiel für mehrere – sich wechselseitig ergänzende – urbane Kerne ist Berlin.

Die Aufarbeitung dieser Zusammenhänge würde die Themenstellung dieses Beitrags sprengen. Wir fokussieren im Folgenden daher auf stadtplanerische und wohnungswirtschaftliche Überlegungen im Hinblick auf eine Renaissance und Stärkung der integrativen Kraft von Stadtquartieren.

3. Neue Lebensstile

Wesentlicher Faktor für die Ausbildung von Lebensstilen ist die sukzessive Veränderung der Struktur privater Haushalte. Der Anteil der Einpersonenhaushalte wächst, jener der Mehrpersonenhaushalte nimmt ab, der Anteil der Älteren nimmt zu, die Zahl der Migranten steigt an, und die Zahl der wirtschaftlich schwachen⁴ Haushalte nimmt ebenfalls zu: älter, bunter, ärmer⁵.

4. Unterschiedliche Entwicklungsperspektiven innerstädtischer Quartiere

Angetrieben von verschiedenen Lebensstilen und befördert von den unterschiedlichen Quartierstypen wird es zu einer noch stärkeren Ausdifferenzierung der Entwicklungsperspektiven von Stadtteilen kommen. „Wohlstands- und Armutsinseln“ sind bereits in der Diskussion. Durch vielerlei Ethnien geprägte Quartiere, fast immer – und fast immer zu Unrecht⁶ – mit der Negativ-Assoziation „Ghetto“ belegt, geistern durch Debatten in Politik und Medien.

Wo es keine staatlichen Regulierungen⁷ gibt, suchen sich Nachbarn vorrangig Nachbarn des eigenen sozialen Milieus bzw. der jeweils eigenen Ethnie. Daher kann davon ausgegangen werden, dass es zu einer weiteren Ausdifferenzierung von Innenstadtquartieren nach der Zugehörigkeit zu Milieus bzw. sozialen Schichten kommen wird. Diese Tendenzen sind bereits in punktuellen Einzelentwicklungen zu beobachten.

Urbane Qualität zeigt sich durchaus auch in Widerspruch, in Konkurrenz um Lösungen und gelegentlich in unvereinbarer Vielfalt.

4 Sie werden häufig unzutreffend als „sozial Schwache“ bezeichnet.

5 Diese bereits vielfach beschriebenen und analysierten Sachverhalte setzen wir bei der Leserschaft als bekannt voraus.

6 Zumeist schon wegen ihrer zu geringen Größe. Außerdem sind nur selten Quartiere ohne Durchmischung verschiedener Ethnien anzutreffen. Segregation vollzieht sich (zumindest bislang) eher über das Einkommen als über die Ethnie.

7 Belegungsbindungen für geförderten Wohnraum, Quotierungen für bestimmte Bevölkerungsgruppen bei der Wohnungsvergabe in der der öffentlichen Hand nahestehenden Wohnungswirtschaft etc.

5. Migration und Stadtentwicklung

Bislang gibt es keine eindeutige Antwort der Sozialwissenschaften darauf, ob Segregation der sozialen und kulturellen Milieus oder ob deren Durchmischung ein Quartier stabilisiert oder nicht.

In den Vereinigten Staaten von Amerika wurde die Vorstellung, dass große, für Zuwanderungsbewegungen attraktive Ballungsräume ein *melting pot* der Kulturen seien, in dem unterschiedliche Kulturen verschmolzen werden, zunehmend durch das Leitbild der *salad bowl*, der Salatschüssel, abgelöst⁸. Dem liegt die Vorstellung zugrunde, dass der Salat dann den besten Geschmack entfaltet, wenn jede Zutat ihren eigenen Charakter bewahren kann und so zum Gelingen des Ganzen beiträgt. Dazu müssen – um im Bild zu bleiben – Karotten auch Karotten bleiben.

Annette Treibel hat sich in mehreren Veröffentlichungen diesem Thema gewidmet und kritisch angemerkt, dass die *salad bowl* lediglich multikulturelles Nebeneinander beinhalte. Die proklamierte kulturelle und menschliche Bereicherung stelle sich nur als „kultureller Konsum“ dar (Treibel 1999, S. 65), der sich ausschließlich auf die Vorzüge der verschiedenen Ethnien konzentriere. Ein Blick in die „überforderten Nachbarschaften“ (GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen 1998) der Gegenwart zeigt, dass die theoretische Vorstellung von „interkulturellem Zusammenleben, dem durch Interaktion Gestalt gegeben wird“ (vgl. Treibel 1999, S. 66), noch wenig mit der Alltagsrealität zu tun hat.

Trotz aller – im Wissenschaftsbetrieb wohl unvermeidlichen – wechselseitigen scharfen theoretischen Kritik scheint doch weitgehend Einigkeit darüber zu bestehen, dass Assimilation im Sinne von „Einebnen ethnischer Identitäten“ unter keinen Umständen eine sinnvolle Zielvorstellung von städtischem Leben sein kann. Gleichwohl hat die Vorstellung der *salad bowl* die mitteleuropäische Öffentlichkeit noch immer nicht erreicht – vielleicht, weil sie einem Land entstammt, dessen Bevölkerungsmehrheit aus der Summe verschiedener Minderheiten besteht. Zudem haben die U.S.A. ein pragmatisches Staatsbürgerrecht, das sich – vereinfacht interpretiert – vorrangig auf das patriotische Bekenntnis zum Staat und nicht auf Kultur, Hautfarbe oder Abstammung bezieht.

Im Rahmen des Erhalts und der Stärkung urbaner Qualität und Vielfalt werden auch Migrantinnen und Migranten ihren Platz im Gesamtgefüge „Stadt“ finden können: Je konsequenter sich „Stadt“ über urbane Qualitäten realisiert, desto weniger bedarf es einer spezifischen „Migrantenstrategie“.

8 Die sozialwissenschaftliche Diskussion in Nordamerika begann bereits 1963 (!) durch Glazer und Moynihan, die in ihrer Studie „Beyond the Melting Pot“ zusammenfassten: „The idea of the melting pot is as old as the Republic. The point about the melting pot is that it did not happen.“ (1963, S. 288–289)

Zuwanderung und Zuwanderergruppen

In der Zeit von 1949 bis 2001 hat die Bevölkerung in Deutschland⁹ von 68,11 Mio. um 14,33 Mio. auf 82,44 Mio. zugenommen. Der Wanderungssaldo innerhalb dieses Zuwachses liegt bei 9,79 Mio., die Veränderung durch Geburtenüberschuss beträgt 4,54 Mio. (vgl. Münz 2003, S. 36).

Die öffentliche Diskussion konzentriert sich häufig auf den Zuwanderungssaldo. Relevant für unser Thema ist die Zahl der tatsächlichen Zuwanderer: Der Wanderungsgewinn von 9,79 Mio. seit 1949 resultiert aus der Zuwanderung von insgesamt 32 Mio. Menschen! Im gleichen Zeitraum verließen mehr als 23 Mio. Deutsche und Ausländer das Land (ebenda, S. 36). Der „Migrationsbericht 2006“ der Bundesregierung stellt fest, dass 2006 rund 662 000 Menschen nach Deutschland gezogen sind, 639 000 Personen haben in der gleichen Zeit die Bundesrepublik verlassen. Der Wanderungssaldo lag bei rund +23 000, dem niedrigsten Stand seit 1984.

Der wachsende Überschuss der Sterbefälle und die hohe Zahl an Abwanderungen¹⁰ führen dazu, dass zunehmend die Zuwanderung über Veränderungen in Struktur und Entwicklung der Bevölkerung entscheidet. Folgende Migrantengruppen (vgl. Nassauische Heimstätte 2008, S. 10 ff.) sind dabei von relevanter Größe:

- EU-Bürger,
- deutschstämmige Spätaussiedler,
- Familienangehörige von Personen aus Drittstaaten (Nicht-EU-Bürger),
- Asylantragsteller und Flüchtlinge,
- zeitlich befristete Arbeitsmigranten,
- hoch qualifizierte Fachkräfte.

Zuwanderung und Bevölkerungsentwicklung

Ende 2007 lebten nach den Angaben des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung insgesamt ca. 6,8 Mio. Ausländerinnen und Ausländer in der Bundesrepublik Deutschland. Davon sind etwa 85 Prozent Arbeitsmigrantinnen und -migranten sowie deren Familienangehörige. Die übrigen rund 15 Prozent sind Flüchtlinge mit unterschiedlichem Rechtsstatus. Die Schätzungen der darüber hinaus illegal in Deutschland lebenden Migrantinnen und Migranten schwanken zwischen 150 000 und einer Million. Die registrierten Ausländerinnen und Ausländer entsprechen einem Anteil von – seit Jahren relativ konstanten – rund neun Prozent an der Gesamtbevölkerung.

⁹ Einschließlich der DDR bis 1990.

¹⁰ Ein Begriff, der sich nur selten in der Diskussion wiederfindet.

Die Zahl der Ausländerinnen und Ausländer in der Bundesrepublik könnte in den nächsten 30 Jahren auf das Doppelte wachsen (vgl. Münz/Ulrich 1997). Die wahrscheinlichste Entwicklung gemäß einer Studie von Rainer Münz und Ralf Ulrich bildet für die Bundesrepublik ein „mittleres Szenario“ ab. Dessen Annahmen decken sich weitgehend mit der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamts, die 2006 veröffentlicht wurde¹¹.

Die von Münz und Ulrich errechnete Prognose zeigt als zentrales Ergebnis aller Szenarien: In Deutschland wird es in den nächsten 20 bis 30 Jahren zu einem beträchtlichen absoluten und einem – durch den Rückgang der einheimischen Bevölkerung – noch stärkeren relativen Anstieg der ausländischen Bevölkerung kommen. Dies wird selbst dann der Fall sein, wenn die zukünftigen Zuwanderungen deutlich zurückgehen. Nach dem „mittleren Szenario“ würde sich die Zahl der in Deutschland lebenden Ausländerinnen und Ausländer bis zum Jahre 2030 auf 12,6 Mio. erhöhen. Der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung würde von 8,8 Prozent auf 16,9 Prozent steigen. In allen Szenarien wächst die ausländische Bevölkerung auch aufgrund ihres Geburtenüberschusses. Dieser wird bis 2030 voraussichtlich verschwinden. Altersstruktur und Kinderzahl der Ausländerinnen und Ausländer nähern sich den Werten der deutschen Bevölkerung an.

Zuwanderung und Arbeitsmarkt

Hochwertige Arbeitsplätze brauchen hochwertige städtische Lebensqualität. Aufgrund der demografischen Entwicklung wird Deutschland im 21. Jahrhundert Zuwanderer für den Arbeitsmarkt benötigen (vgl. Münz 2003, S. 47). Im internationalen Wettbewerb um hoch qualifizierte Arbeitskräfte gewinnen zunehmend neben den reinen Anstellungsbedingungen weitere Faktoren an Bedeutung: Qualität des Wohnstandorts, kulturelle Angebote, Freizeitangebote, Einkaufsmöglichkeiten etc.

Rainer Münz führt dazu aus: „Für viele Migranten von morgen sind dies gute Aussichten: Ähnlich wie die heute heftig umworbenen Software-Experten, werden sich vor allem Jüngere und gut Qualifizierte aus Osteuropa und der Dritten Welt zukünftig das Land aussuchen können, in das sie einwandern wollen. Die Migranten werden sich vor allem dort niederlassen, wo sie gute Bedingungen vorfinden und wo sie tatsächlich willkommen sind. Deutschland und die Deutschen müssen sich also noch einiges einfallen lassen.“ (Ebenda, S. 48) In diesem „Wettbewerb“ kommt insbesondere den Städten und ihren Potenzialen wesentliche Bedeutung zu.

11 Kostenloser Download unter:
http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Presse/pk/2006/Bevoelkerungsentwicklung/Annahmen_und_Ergebnisse.property=file.pdf

Die Stadt – Anlaufstelle für Zuwanderung

Hartmut Häußermann und Walter Siebel fassten schon im Jahr 2000 die auch heute noch zutreffenden Grundlinien der Ausgangssituation zusammen: Migrantinnen und Migranten leben bevorzugt in unseren Städten. Insbesondere die Innenstadtquartiere großer Städte sind und bleiben wichtige Anlaufstellen für Migrantinnen und Migranten: Städte und ihre Innenstadtquartiere sind von zentraler Bedeutung für die Aufnahme und Integration der Zuwanderer aus dem Ausland (Häußermann/Siebel 2000).

Ein bundesweiter Ausländeranteil von 17 Prozent bedeutet daher, dass in einer Reihe von Städten der Ausländeranteil auf über 50 Prozent steigen dürfte. Zu erwarten ist dies mit hoher Sicherheit für Frankfurt am Main, Hamburg, München und Stuttgart. Migrantinnen und Migranten sind somit zunehmend wichtige Akteure für Stadtentwicklungsprozesse und für die Weiterentwicklung der Qualität urbanen Lebens.

In vielen Städten haben sich gerade die Quartiere der Gründerzeit als Einwandererviertel qualifiziert. Sie zeichnen sich durch ihre Bewohnerstruktur, ihre bauliche Struktur, ihre Einrichtungen, ihre Mischung aus Wohnen und Kleingewerbe, ihre Bildungseinrichtungen und die hohe Verfügbarkeit von öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) aus. Diese „Begabung“ der Gründerzeitquartiere hat ein wesentliches Manko in den öffentlichen Frei- und Grünräumen. Ein Potenzial für die Stadtentwicklung liegt deshalb darin, Freiflächen zu verteidigen und den Bewohnerinnen und Bewohnern als öffentliche oder halböffentliche Fläche zu widmen. Auch unter Integrationsaspekten kommt dem Freiraum in der Stadt und im Quartier eine große Bedeutung zu, weil die aktive Nutzung des Freiraumes dem traditionellen Lebensstil vieler Zuwanderer entspricht und darüber hinaus auch von der einheimischen Bevölkerung angenommen wird. Das Angebot an öffentlichen und halböffentlichen Räumen dient allen, dient der Stadt.

Die Innenstädte sind allerdings auch mit erheblichen Herausforderungen konfrontiert, die Einfluss auf die Reurbanisierungsprozesse haben. Dazu gehören insbesondere die Wohnbedingungen: Familienhaushalte und Senioren finden bislang kaum bedürfnisgerechte Bedingungen vor. Die breite Ausdifferenzierung der Lebensstile trifft ebenfalls noch nicht auf ausreichend angemessene Wohnangebote, auch wenn innerstädtische Quartiere durchaus schon die Potenziale zur Befriedigung dieser Bedürfnisse in sich tragen.

Stärkung innenstadtorientierter Leitbilder – Belebung von öffentlichem Leben und Kommunikation

Die Qualität der Stadt muss sich zunehmend auch über „weiche Faktoren“ entfalten. Die Attraktivität der Stadt realisiert sich über die Attraktivität der Lebensbedingungen der Bewohnerinnen und Bewohner, über die Vielfalt der Chancen und Möglichkeiten für eigene Lebensentwürfe und über ihr liberales Klima.

In der „Leipzig Charta zur nachhaltigen Europäischen Stadt“ ist formuliert, dass mit dem Modell der Integrierten Stadtentwicklung „Menschen, Aktivitäten und Investitionen wieder in die Innenstädte“ geholt werden sollen. Dabei spielt die Inbesitznahme von öffentlichen Räumen durch die Stadtbevölkerung eine wichtige Rolle, die durch unterschiedlichste bauliche und nicht-bauliche Maßnahmen getragen werden muss.

Stadtkerne definieren sich nicht nur über ihren Stadtgrundriss, über Dichte, bauliche Enge, Straßen, Gassen, Platzerweiterungen und Fassaden, die die Stadtgeschichte erkennen lassen und Identität formen, sondern sie definieren sich auch über die Nutzungsmischung, die Erreichbarkeit aller wichtigen Institutionen, über Zentralität, kurze Wege und über einen intensiv genutzten öffentlichen Raum, der Transportweg, Bühne und Zuschauerraum zugleich ist.

Ausbau von Potenzialen des innerstädtischen Wohnens

Die baulichen Voraussetzungen für eine Differenzierung der Wohnformen in der Innenstadt in verschiedenen Gebäude- und Quartierstypen müssen weiter gestärkt werden. Ebenso ist die Ausprägung verschiedener Besitzformen zu stärken, die vom Wohnen zur Miete über die Mitgliedschaft in einer Wohnungsgenossenschaft bis hin zum Wohnen als selbst nutzender Eigentümer reicht.

Durch die weiter zu stärkende Vielfalt möglicher Wohnformen hebt sich der Wohnstandort Innenstadt deutlich von anderen Stadtgebieten ab. In anderen Teilbereichen der Städte ist allein aufgrund der dort gegebenen baulichen Voraussetzungen eine vergleichbare Ausdifferenzierung der Wohn- und Lebensformen nicht möglich (vgl. Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2008, S. 33 ff.). Die Anknüpfungspunkte liegen in den verschiedenen Quartierstypen und in deren Charakteristika. Die Werkzeuge liegen in Wohnungsversorgungskonzepten auf der Grundlage fundierter Analysen sowie in der ganzen Palette an stadtplanerisch initiierten, zielorientierten Entwicklungsprozessen, die sinnvollerweise durch immobilienwirtschaftliche Strategien zur Stärkung der Quartiere unterstützt werden sollten¹².

¹² Die Autoren dieses Beitrags verfügen – unter anderem über ihre aktuelle Tätigkeit bei der Nassauischen Heimstätte, die in diesen Feldern Dienstleistungen gegenüber Dritten erbringt

Untrennbar mit der Wohnqualität verbunden sind der öffentliche Raum und der halböffentliche Raum. Letzterer birgt in den Innenstadtsiedlungen der 1920er-, 1930er- und 1950er-Jahre häufig ungenutztes Potenzial. Was einmal als Gemüsegarten (1920er-Jahre) oder Abstandsgrün (1950er-Jahre) gedacht war, kann, durch differenzierte Ausgestaltung entsprechend den Nutzungsansprüchen der Bewohnerinnen und Bewohner, die Nutzungsqualität und das Image von Quartieren positiv beeinflussen. Die Zusammensetzung der Bewohnerschaft der Innenstadt lässt die Herstellung von bedarfsorientiert nutzbaren, öffentlichen und halböffentlichen Grünflächen geradezu zwingend erscheinen, auch wenn die Art des Angebotes von Quartier zu Quartier unterschiedlich ausfallen muss.

6. Migration und Integration aus wohnungswirtschaftlicher Sicht

Mindestens seit Beginn des vorigen Jahrhunderts hatten die Wohnungspolitik und die der öffentlichen Hand nahestehende Wohnungswirtschaft – neben ihrem Auftrag zur Wohnraumversorgung – auch die Aufgabe, durch Minimierung von Spannungen sozial stabilisierend und integrierend zu wirken. Dann, nach dem Zweiten Weltkrieg, wurde die gemeinnützige Wohnungswirtschaft – vor allem in den Ballungsräumen Westdeutschlands – zu einer großen „Maschine“ zur Integration von Migrantinnen und Migranten weiterentwickelt. Dies ist sie im Wesentlichen bis heute geblieben. Allerdings sind die Aufgabenstellungen heute vielschichtiger und nicht mehr vorrangig durch die bloße „Zurverfügungstellung von Wohnraum“ zu lösen¹³. Zudem darf die Integration von „Ungewohntem“ nicht als eigenständiges Thema isoliert werden: Erfolg versprechende Strategien können nur als Bestandteil integrierter Stadtentwicklung bearbeitet werden. Hinzu kommt, dass die Globalisierung in Verbindung mit der weltweiten Verfügbarkeit von Kommunikations- und Informationsmedien die Aufrechterhaltung eigener kultureller Identität an beliebigen Orten wesentlich erleichtert und somit den „Anpassungszwang“ erheblich reduziert.

Segregation kann sich zudem entlang verschiedener Merkmale vollziehen: Einkommen, Kultur, ethnische Merkmale, Religion, Zugehörigkeit zu bestimmten Berufsgruppen, Wohnort (Stadt/Land), Sprache etc. Schon das Zunftwesen im Mittelalter war eine ursprünglich aus freiem Willen entstandene, spezifische Form

und Eigentümerin von rund 66 000 Wohnungen ist – in der Planung und Durchführung derartiger Prozesse über langjährige praktische Erfahrung.

13 Ein Blick in den „Werkzeugkasten“ der Nassauischen Heimstätte findet sich in „Wohnungswirtschaftliche und stadtentwicklungspolitische Aspekte von Integration und Segregation – Handlungsrahmen und Beispiele“, Nassauische Heimstätte (2008).

der Segregation. Aktuelle, extreme Formen von – ebenfalls selbst gewählter – Segregation zeigen sich in den auch Europa erfassenden *gated communities*¹⁴.

Verschärft wird die Problematik durch das Fehlen eines gesellschaftlichen Konsenses darüber, was eigentlich das Ziel von Integration sein soll. Für die Definition des Begriffs hilft zunächst die Dudenredaktion: „In|te|g|ra|ti|on die; -, -en <lat.; »Wiederherstellung eines Ganzen«>: [Wieder]herstellung einer Einheit [aus Differenzierten]; Vervollständigung, Einbeziehung, Eingliederung in ein größeres Ganzes.“ (Duden Fremdwörterbuch 2005) Die Frage, was in unserem Fall „das [wieder]herzustellende Ganze“ ist, bleibt aber – als die zentrale Frage aller Integrationsüberlegungen – weiterhin unbeantwortet. Aus immobilienwirtschaftlicher und städtebaulicher Sicht liegt nahe, „das [wieder]herzustellende Ganze“ zunächst als ein von friedlichem Neben- und Miteinander geprägtes Quartier zu verstehen.

Bisherige Belegungszwänge, verschiedene Zuwanderungswellen, der einsetzende Rückgang bzw. die Alterung der einheimischen Bevölkerung sowie die Arbeitsmarktentwicklung haben dazu geführt, dass ganze Quartiere von sozialen, kulturellen und ökonomischen Erosionsbewegungen betroffen sind.

In der Debatte darüber, warum in bestimmten Stadtteilen Unbehagen statt Geborgenheit oder nicht wenigstens eine durchschnittliche urbane Gleichgültigkeit herrscht, sowie in der Beschreibung der Situation und in der Diskussion von deren Ursachen besteht weitgehend Einigkeit. Weniger konsensfähig ist, ob und wie die Situation nachhaltig verbessert werden könnte. Hinzu kommt, dass die vorliegenden Bevölkerungsprognosen weitere Verwerfungen in unterschiedlichster Ausprägung erwarten lassen.

Neben der politischen Dimension der zunehmenden Heterogenität in den Quartieren stellt sich diese Entwicklung für die Immobilienwirtschaft auch als eine wirtschaftliche Herausforderung dar. Stigmatisierung der Quartiere und Akzeptanzprobleme führen zu Vermietungsschwierigkeiten. Die Attraktivität ganzer Stadtquartiere leidet, der Aufwand bei öffentlicher Hand und Immobilienwirtschaft wird höher, und in letzter Konsequenz sinkt der Wert der Immobilien.

Gleichwohl sind Migrantinnen und Migranten eine ökonomisch relevante Kundengruppe. Im Hinblick auf die Entwicklung der einheimischen Bevölkerung wird die Bedeutung dieser Kundengruppe weiter zunehmen. In den für Migrantinnen und Migranten attraktiven Ballungsräumen Westdeutschlands werden bedarfsgerechte Angebote zu einem Faktor für wirtschaftlichen Erfolg. Ausgangspunkt für immobilienwirtschaftliche Strategien im Zusammenhang mit Migration und In-

14 Geschlossene Wohnanlagen zumeist Wohlhabender, welche durch Sicherheitseinrichtungen und Absperrungen sowie durch Sicherheitspersonal von der übrigen Gesellschaft separiert sind.

tegration ist daher eine unternehmerisch legitimierte Handlungsnotwendigkeit, die den Einsatz von Unternehmensressourcen begründet¹⁵.

Die Immobilienwirtschaft muss ein ökonomisches Interesse daran haben, den sozialen, kulturellen und ökonomischen Ausgrenzungs- und Erosionsprozessen in Stadtquartieren entgegenzutreten und den Prozess der Integration möglichst reibungslos zu gestalten. Folglich kann die Bewohnerschaft der beschriebenen Quartiere schon aus originär wirtschaftlichen Interessen nicht alleine gelassen werden. Die Renaissance urbaner Kultur und urbaner Qualitäten ist insofern eine wirtschaftliche Chance der Immobilienwirtschaft zur Aufwertung, Stabilisierung und langfristigen Sicherung der Vermietbarkeit ihrer Bestände. Oder negativ gewendet: Dysfunktionale Stadtstrukturen sind dysfunktional für den Erfolg immobilienwirtschaftlicher Unternehmen.

Den nachfolgenden Überlegungen sind zwei banale Erkenntnisse voranzustellen:

- Die Wohnungsversorgung definiert sich über Marktprozesse (sie ist im Bereich der öffentlichen Wohnungsversorgung jedoch stark administriert).
- Die Qualität der Wohnungsversorgung ist primär einkommensabhängig.

Durchmischung

Generell gilt, dass nicht nur vermeintlich objektive Faktoren „Problemquartiere“ definieren, sondern dass die subjektive Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner und die des Umfelds über den Ruf von Quartieren entscheiden. Hinzu kommt, dass nicht der absolute Anteil bestimmter Bevölkerungsgruppen – in der öffentlichen Sicht vorrangig der von Migrantinnen und Migranten – Problemlagen bestimmt, sondern dass die Geschwindigkeit von Veränderungen entscheidend die subjektive Wahrnehmung von Quartiersentwicklungen prägt.

Ein generelles „Sortieren“ der Mieterschaft nach Nationalitäten wäre insofern unsinnig. Rechenoperationen mit der Nationalität halten wir für nur bedingt aussagekräftig und Wohnungsbelegungsschlüssel auf der Grundlage von Reisepässen für wenig zielführend. Aufgrund der quantitativen Entwicklung der relevanten gesellschaftlichen Gruppen wird das vorherrschende Idealbild der Durchmischung rechentechnisch und inhaltlich immer häufiger an seine Grenzen stoßen.

¹⁵ Die diesbezügliche Aufgaben-/Zuständigkeitsteilung zwischen unternehmerischer Wohnungswirtschaft und öffentlicher Hand bleibt nachfolgend ausgeblendet.

Aktivierung der Bewohnerschaft

Klaus Selle (2000) fragt: „Wo sind die türkischen Frauen, die allein erziehenden Mütter, die arbeitslosen Jugendlichen, die russlanddeutschen Männer, die Wohnungs- und Obdachlosen und all die anderen? Wo auch immer – jedenfalls nicht in Bürgerversammlungen, Zukunftswerkstätten und Stadtteilforen.“ Für die verschiedenen Beteiligten müssten geeignete und auch gesonderte Beteiligungsformen entwickelt und angeboten werden. Im Rahmen englischer Stadtentwicklungsprojekte für Unterprivilegierte sei hierzu formuliert worden: Man muss viele Boote bauen, um alle ins Boot zu bekommen. Dies wird mittlerweile auch mit gutem Erfolg im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“ getan. Dennoch bleibt es sehr viel schwieriger, Unterprivilegierte (aller Nationen) zu aktivieren, als beispielsweise bürgerliche Mittelschichten dazu zu bewegen, sich für ihre Belange (Stadtentwicklung, Bildung, Flughafenausbau etc.) zu engagieren. Die bereits 1994 von Jan Kuhnert im Auftrag der Nassauischen Heimstätte beschriebene Strategie zur Belebung von Nachbarschaften und – später – die Soziale Stadt setzen an der Intensivierung von Kommunikationsstrukturen in Quartieren an (vgl. Kuhnert 1994).

Tragfähige Strategien und Handlungsansätze können nur durch kleinräumige Analysen der jeweiligen konkreten Situation entwickelt und umgesetzt werden. Organisatorische Strukturen optimieren den Ressourceneinsatz, können die Prozesse aber nicht tragen. Letztlich hängt der Erfolg dieser Maßnahmen von der Erfahrung, Umsicht und sozialen Sensibilität der für die Quartiersentwicklung Mitverantwortung tragenden Personen ab. Neben den Akteuren der Sozialen Stadt, den Trägern sozialer Dienste, der lokalen Politik und vielen anderen schließt dies ausdrücklich auch die Wohnungsunternehmen ein. Starre Vorgaben können deren „Sinneswahrnehmungen vor Ort“ nicht ersetzen.

Ethnische Ökonomie

Die sog. ethnische Ökonomie bietet über die ausländischstämmigen Selbstständigen – je nach Rechenmodell – für 2,7 Prozent bis 3,9 Prozent aller Beschäftigten in Deutschland einen Arbeitsplatz (ifm 2005). Das Institut für Mittelstandsforschung (ifm) an der Universität Mannheim hat die Umsätze türkischer, italienischer und griechischer Unternehmen für das Jahr 2004 hochgerechnet und ist alleine für Betriebe türkischstämmiger Selbstständiger in Deutschland auf 260 000 Beschäftigte, 7 500 Ausbildungsplätze und einen Umsatz von ca. 24,7 Mrd. Euro gekommen (ifm 2005).

Ethnische Ökonomien werden – bestätigt durch nordamerikanische Erfahrungen – häufig dadurch charakterisiert, dass sie ein enges Geflecht aus ethnischem Unter-

nehmertum und ethnischer Beschäftigung in einem durch Landsleute geprägten Umfeld bilden. Derartige Netze bieten materielle und immaterielle Hilfen für Migrantinnen und Migranten, die noch nicht mit den Systemen im Aufnahmeland vertraut sind. Insofern ist die ethnische Ökonomie ein relevanter Faktor, der sowohl Integration als auch Segregation fördert und dessen Potenzial in jedem Fall der stärkeren Aufmerksamkeit stadtentwicklungspolitischer und immobilienwirtschaftlicher Überlegungen bedarf.

Integration trotz Segregation

Die sich in unseren Städten abzeichnenden ethnischen „Kolonien“ sind Ergebnis des Zusammenspiels von Diskriminierung, ökonomischer Schwäche, mangelnder sozialer Integration, Selbstausgrenzung und der ungleichen Verteilung von Wohnungen im Stadtgebiet, die für die einheimische Mittel- und Oberschicht unattraktiv sind. Durch innerstädtische Wanderungen beginnen sich bestimmte Haushalte in bestimmten Quartieren zu konzentrieren, so dass nicht nur eine soziale, sondern auch eine sozialräumliche Spaltung in der Stadt entsteht (Häußermann/Siebel 2000).

Einen interessanten Weg beschreitet die Stadt Wien, die schon seit der Jahrtausendwende offensiv ihre Integrationspolitik zu einer „Politik der Diversität“ weiterentwickelt und zu einem integralen Bestandteil der Stadtentwicklungspolitik erklärt hat (Stadt Wien 2005). „Eine Politik, die von den Gemeinsamkeiten aller Menschen in einer Stadt ausgeht, und dennoch gerade die vielen Unterschiede als wichtiges Entwicklungskapital für die Zukunft sieht, kann als ‚Diversitätspolitik‘ – die Politik der Vielfalt – bezeichnet werden. ... In einer Stadt, die diese Vielfalt bejaht, gelten Menschen mit einem Migrationshintergrund als ein selbstverständlicher Teil der Bevölkerung.“ (Stadt Wien, MA 18 & BLI 2002, S. 15 ff.)

Nach dem Verständnis der Wiener Stadtregierung macht die Neuformulierung der zugrunde liegenden Fragestellungen den Kern des Diversitätsgedankens aus. Integrationspolitik im herkömmlichen Sinn frage letztlich immer noch: „Was muss getan werden, um ‚ihnen‘ – den Zuwanderern – die Eingliederung in ‚unsere‘ Gesellschaft zu erleichtern?“. Die Leitfrage der Diversitätspolitik dagegen sei: „Was muss getan werden, damit in einer durch Migration stark veränderten Stadt die Verwaltung und die lokale Politik selbst den Bedürfnissen einer kulturell vielfältigen Bürgerschaft weiterhin entsprechen?“ (ebenda).

Implizit löst sich auch die Stadt Wien damit von der Vorstellung, dass ethnische Segregation die zentrale Komponente unzureichender Integration sei. Die Philosophie der Diversitätspolitik lässt durchaus kulturelle Identität und homogene Be-

völkerungsgruppen als Bestandteil einer lebendig-vielfältig funktionierenden, diskriminierungsfreien Stadt zu.

Ergänzt wird dieser Ansatz durch eine „sanfte Stadterneuerung“, die – unter anderem – auch bestehende Mieterstrukturen bewahren soll. Udo W. Häberlin, Stadtplaner im „Referat für Stadtforschung und Trendanalysen“ der Stadt Wien, und sein Koautor Hannes Alkin stellen fest, dass im Rahmen dieser Zielsetzungen ein „intelligentes, fast listiges Zeit-/Raumarrangement notwendig“ (Häberlin/Alkin 2006, S. 15) sei. Dazu setze die Stadt Wien „schon seit langem auf ‚moderate Segregation‘. Das Prinzip lautet: ein möglichst großes konfliktfreies Miteinander, wenn nötig ein Nebeneinander.“ (Ebenda)

Eine von der Schader-Stiftung berufene Expertenkommission, in der auch unser Unternehmen mitwirkte¹⁶, hat das Spannungsfeld zwischen den ökonomischen und gesellschaftlichen Segregationskräften und der Notwendigkeit der Integration beschrieben (vgl. Schader-Stiftung 2005). Dem Ziel der ethnischen „Mischung“ auf städtischer wie auch auf Quartiersebene liege die Vorstellung zugrunde, dass eine unter den Einheimischen verstreut wohnende Migrantenbevölkerung sich besser integrieren werde. Entsprechend sehe auch das Baugesetzbuch für die Bauleitplanung vor, die „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen“ besonders zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 S. 2); in die gleiche Richtung zielen auch das Wohnraumförderungsgesetz, wonach in § 6 „die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen“ bei der Förderung von Wohnungen zu berücksichtigen seien.

„Die mit der Mischung der einheimischen und zugewanderten Wohnbevölkerung verfolgten Strategien haben sich weder als durchsetzbar noch als geeignet erwiesen, gleichwertige Lebensbedingungen und Lebenschancen für die zugewanderte Bevölkerung herzustellen. ... Wir müssen uns von der Vorstellung lösen, dass die ‚Mischung‘ von Zuwanderern und Einheimischen in den Wohnquartieren der Städte ein handhabbares Instrument zur Integration der Zuwanderer in die Aufnahmegesellschaft ist. Freiwillige ethnische Segregation ist weder zu vermeiden, noch ist sie von vornherein schädlich für eine erfolgreiche Integration von Zu-

16 Folgende Mitglieder waren in die Expertenkommission berufen: Dierk Hausmann, Fachbereichsleiter im Stadtplanungsamt, Frankfurt am Main; Willi Hoppenstedt, Geschäftsleitung der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft und GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg; Prof. Barbara John, ehem. Ausländerbeauftragte, Berlin; Manfred Krause, Vorstandsmitglied des Spar- und Bauvereins Solingen eG, Solingen; Aydan Özoguz MdHB, Fachsprecherin Migration, SPD-Fraktion Hamburgische Bürgerschaft, Hamburg; Prof. Dr. Walter Siebel, Stadtsoziologe, Carl-von-Ossietzky-Universität, Oldenburg; Hans-Joachim Schlößl, Leiter des Amts für Wohnen und Stadterneuerung, Nürnberg; Prof. em. Dr. Erika Spiegel, Stadtsoziologin, Heidelberg; Bernhard Spiller, Ltd. Geschäftsführer der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main; Gerd-Reiner Voss, Leiter des Amts für Wohnungswesen, Hagen.

wanderern. Freiwillige Segregation als alltägliche Strategie der Wohnortwahl kann dazu führen, dass der Beginn des Integrationsprozesses erleichtert und Konflikte zwischen unterschiedlichen Kulturen und Lebensstilen vermieden werden. ... Auch wenn wir in den Städten Segregation akzeptieren müssen: Die Städte müssen darauf hinarbeiten, dass die räumliche Segregation von Zuwanderern – gleich welcher Ursache – nicht zu deren Ausschluss aus der Gesellschaft führt. Sie zu akzeptieren darf nicht heißen, Abschottungstendenzen einzelner Zuwanderergruppen zu dulden.“ (Schader-Stiftung 2005, S. 19 f.)

7. Fazit

Dorf ist Familie, Nähe, Gleichartigkeit, Homogenität. Stadt ist Nachbarschaft, Verschiedenartigkeit, Heterogenität, urbanes Nebeneinander. Die baulichen Brüche gehören ebenso zu einer Stadt wie die inhomogene Zusammensetzung der Bevölkerung. Diese Wesensmerkmale sollten nicht bekämpft, sondern „intelligent, fast listig“ (Häberlin/Alkin 2005) genutzt werden.

Zentrale Komponente einer Erfolg versprechenden Strategie ist die „Belebung von urbaner Kultur“ durch die Animation von Kommunikation sowie durch bauliche und städtebauliche Konzepte, die den zunehmend heterogenen Lebensstilen Rechnung tragen und ihnen Raum bieten¹⁷.

Neben dem Erhalt vielfältiger Quartierstypen und vielfältiger Wohnungsangebote ist die Qualifizierung der öffentlichen Räume eine der wichtigsten Rahmenbedingungen, die der Umsetzung durch die öffentliche Hand obliegen. Die Stadtplanung hat auf diese Chance schon lange gewartet und ist intellektuell und fachlich darauf vorbereitet. In den innerstädtischen Quartieren, in denen sich bereits Reurbanisierungstendenzen zeigen, ist eine neue „Lust auf Stadt“, städtisches Leben und Urbanität zu spüren – auch wenn die Statistik dies noch nicht belegen kann.

Zuwanderung wird bei der Entwicklung der Städte und Innenstädte eine wachsende Rolle spielen. Zur Belegungspolitik kann es dabei keinen pauschalen Rat geben: Das Dogma der Durchmischung hat uns einerseits vor der Situation französischer Städte bewahrt, andererseits kann unnachgiebige Durchmischung zur Enteignung kultureller Identität führen. Integration im Sinne von Übernahme der „Mehrheitskultur“ dürfte zwar eine in der Bevölkerung mehrheitsfähige Linie sein, sie schwächt aber die ihrer Kultur Enteigneten und kann dauerhaft nicht zu stabilen Städten und zur Entfaltung urbaner Kultur beitragen.

¹⁷ Die überragende Rolle Chancen gebender Bildung ist nicht Thema dieses Beitrags, sollte aber – wenn auch nur im Rahmen einer Fußnote – nicht unerwähnt bleiben.

Das ist nicht neu. Schon vor rund 2 400 Jahren hat der griechische Philosoph Sokrates den Ausgangspunkt aller Überlegungen dieses Beitrags auf den Punkt gebracht: „Gleiche Menschen bringen keine Stadt zustande“.

Literatur

- Bartholomäi, Reinhart C. (2001): Reflexionen eines verunsicherten Wohnungsunternehmers zur Migration, in: Programmheft zum Kongress wohn:wandel 5/2001, Darmstadt.
- Bukow, Wolf-Dietrich/Yildiz, Erol (2008): Urbaner Wandel durch Migration am Beispiel eines Einwandererquartiers in Köln Mülheim: Die Keupstraße, Heinrich-Böll-Stiftung, http://www.migration-boell.de/web/integration/47_1206.asp.
- Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) (2007): Migrationsbericht 2006, Berlin.
- Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) (2004): Bevölkerung. Fakten-Trends-Ursachen-Erwartungen, Sonderheft der Schriftenreihe des BiB, Wiesbaden.
- Bundestransferstelle Stadtumbau Ost (2008): Perspektiven für die Innenstadt im Stadtumbau. Dritter Statusbericht der Bundestransferstelle, im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung, Berlin.
- DeStatis (2006): 11. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden.
- Duden – Das Fremdwörterbuch, 8. Aufl. Mannheim 2005.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (1998): Überforderte Nachbarschaften. Zwei sozialwissenschaftliche Studien über Wohnquartiere in den alten und den neuen Bundesländern, GdW Schriften 48 aus der Reihe GdW Schriften des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen e.V., Köln und Berlin.
- Häberlin, Udo W./Alkin, Hannes (2006): Vom Nebeneinander und Miteinander, in: STIMME von und für Minderheiten Nr. 58, Wien.
- Häußermann, Hartmut/Siebel, Walter (2000): Wohnverhältnisse und Ungleichheit, in: Harth, Annette/Scheller, Gitta/Tessin, Wulf (Hrsg.): Stadt und soziale Ungleichheit, Opladen.
- ifm – Institut für Mittelstandsforschung (2005): Die Bedeutung der ethnischen Ökonomie in Deutschland, Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit, Mannheim.
- Kuhnert, Jan (1994): Nachbarschaftsmanagement als Kernaufgabe, Langgöns.
- Löffler, Oliver (1998): Zuwanderung in das Rhein-Main-Gebiet 1871–1995, Hrsg.: Nassauische Heimstätte, Frankfurt am Main.
- Münz, Rainer (2003): Einwanderung und Bevölkerungsentwicklung aus demografischer Sicht, in: Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung (Hrsg.): Stadtentwicklung durch Zuwanderung, Berlin.
- Münz, Rainer/Ulrich, Ralf (1997): Das zukünftige Wachstum der ausländischen Bevölkerung in Deutschland. Demographische Prognosen bis 2030, in: Demographie aktuell, Nr. 12, Lehrstuhl Bevölkerungswissenschaft der Humboldt-Universität zu Berlin, Berlin.
- Nassauische Heimstätte (2008): Wohnungswirtschaftliche und stadtentwicklungspolitische Aspekte von Integration und Segregation – Handlungsrahmen und Beispiele, Hrsg.: Unterneh-

- mensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, Frankfurt am Main. Zu beziehen über: post@naheimst.de
- Schader-Stiftung (2005): *Zuwanderer in der Stadt. Empfehlungen zur stadträumlichen Integrationspolitik*, herausgegeben von den Verbundpartnern des Projekts „Zuwanderer in der Stadt“: Schader-Stiftung, Deutscher Städtetag, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Deutsches Institut für Urbanistik, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft und Stadt- und Regionalentwicklung GmbH an der Ruhr-Universität Bochum, Darmstadt.
- Schuleri-Hartje, Ulla/Floeting, Holger/Reimann, Bettina (2005): *Ethnische Ökonomie. Integrationsfaktor und Integrationsmaßstab*, Schader-Stiftung, Darmstadt.
- Selle, Klaus (2000): *Zur sozialen Selektivität planungsbezogener Kommunikation*, in: Harth, Annette/Scheller, Gitta/Tessin, Wulf (Hrsg.): *Stadt und soziale Ungleichheit*, Opladen.
- Stadt Wien, MA 18 (Stadtentwicklung und Stadtplanung) & BLI (Bereichsleitung Integration) (2002): *Migration, Integration, Diversitätspolitik*, Wien.
- Stadt Wien (2005): *Stadtentwicklungsplan der Stadt Wien, STEP 2005*, Wien.
- Treibel, Annette (1999): *Migration in modernen Gesellschaften*, 2. Aufl. Weinheim.
- Wirth, Klaus/Hödl, Markus/Januschke, Oskar (2007): *Innenstadt hat Zukunft – Praktische Ansätze und Entwicklungsperspektiven zur Stärkung der Innenstädte*, KDZ Zentrum für Verwaltungsforschung, Wien.
- Wullkopf, Uwe (2004): *Die demografische Entwicklung in Deutschland und ihre Auswirkung auf den Immobilienmarkt im Rhein-Main-Gebiet*, Institut Wohnen und Umwelt GmbH, Darmstadt.

Autorinnen und Autoren

- Univ.-Prof. Dr.-Ing. Klaus J. Beckmann*, Wissenschaftlicher Direktor und Institutsleiter, Deutsches Institut für Urbanistik GmbH (Difu), Berlin, E-Mail: kj.beckmann@difu.de
- Dr. Stephan Beetz*, Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Johann Heinrich von Thünen-Institut, Bundesforschungsinstitut für Ländliche Räume, Wald und Fischerei, Braunschweig, und Mitglied des Instituts für Genossenschaftswesen an der Humboldt-Universität zu Berlin, E-Mail: stephan.beetz@vti.bund.de
- Prof. Dipl.-Ing. Thomas Dilger*, Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, Frankfurt am Main, Honorarprofessor Technische Universität Darmstadt, E-Mail: post@naheimst.de
- Dipl.-Ing. Franciska Frölich von Bodelschwingh*, Deutsches Institut für Urbanistik GmbH (Difu), Berlin, Arbeitsbereich Stadtentwicklung und Recht, E-Mail: froelich@difu.de
- Dipl.-Soz. Hans Fürst*, Unternehmensbereichsleiter Consulting, internationale Projekte und Forschung beim Unternehmensverbund Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, Frankfurt am Main, E-Mail: hans.fuerst@naheimst.de
- Dipl.-Geogr. Gregor Jekel*, Deutsches Institut für Urbanistik GmbH (Difu), Berlin, Arbeitsbereich Stadtentwicklung und Recht, E-Mail: jekel@difu.de
- Dr. rer. pol. Dipl.-Ing. Albrecht Göschel*, Vorsitzender des Forums gemeinschaftliches Wohnen e.V., Hannover, ehem. Deutsches Institut für Urbanistik (Difu), Berlin (bis 2007), E-Mail: a.goeschel@arcor.de
- Dr. Joachim Scheiner*, Technische Universität Dortmund, Fakultät Raumplanung, Verkehrswesen und Verkehrsplanung, E-Mail: joachim.scheiner@tu-dortmund.de
- Prof. Dr. Walter Siebel*, Universitätsprofessor für Soziologie mit Schwerpunkt Stadt- und Regionalforschung an der Carl von Ossietzky Universität Oldenburg, E-Mail: walter.siebel@uni-oldenburg.de

DEUTSCHE ZEITSCHRIFT FÜR KOMMUNALWISSENSCHAFTEN

versteht sich als Forum für alle an der Stadt- und Gemeindeforschung beteiligten kommunalwissenschaftlichen Disziplinen.

In ihren Beiträgen befassen sich in- und ausländische Autorinnen und Autoren mit Fragen von aktueller Bedeutung für die kommunale Praxis und den kommunalen Erfahrungsaustausch.

Die Buchbesprechungen stellen eine Orientierungshilfe im kommunalen Schrifttum dar.

Die Zeitschrift wendet sich nicht nur an Fachwissenschaftlerinnen und Fachwissenschaftler, sondern bietet auch Leserinnen und Lesern aus der Kommunalpolitik und der Praxis in den Stadtverwaltungen notwendige Informationen.

Bezugsbedingungen:

Die Zeitschrift erscheint in zwei Halbjahresbänden. Das Jahresabonnement kostet 35,- Euro zuzüglich Versandkosten.

ISSN 1617-8203

Die englischsprachige Fassung der Zeitschrift ist unter dem Titel „German Journal of Urban Studies“ im Internet (www.difu.de) zugänglich.

Bitte ausschneiden oder kopieren

BESTELLCOUPON

einsenden an:

Deutsches Institut für Urbanistik GmbH
Postfach 12 03 21, 10593 Berlin

oder per Fax:

030 / 39 001 275

Ich (wir) abonniere(n) die Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften zum Jahresabonnementspreis von 35,- Euro zuzüglich Versandkosten. Die Zeitschrift erscheint in zwei Halbjahresbänden. Kündigung des Abonnements sechs Wochen vor Jahresende beim Deutschen Institut für Urbanistik, Postfach 12 03 21, 10593 Berlin.

Name/Vorname: _____

Straße: _____

PLZ/Ort: _____

Datum: _____ Unterschrift: _____

Diese Bestellung kann innerhalb von 14 Tagen nach Absendung des Bestellcoupons schriftlich beim Deutschen Institut für Urbanistik widerrufen werden. Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs innerhalb dieses Zeitraums (Datum des Poststempels).

Datum: _____ Unterschrift: _____

